



Ekonomisk kommentar

# Demografiska förändringar, vakanser och långivares kreditrisk

Karin Östling Svensson

NR 2 2026, 8 april

# Demografiska förändringar, vakanser och långgivares kreditrisk

---

Efter ett decennium av relativt högt bostadsbyggande, särskilt av hyresbostäder, och en nedreviderad befolkningsprognos finns en risk att antalet bostäder kommer att överskrida efterfrågan. Samtidigt har den långsiktiga urbaniseringstrenden fortsatt. I vissa kommuner, särskilt de mindre landsbygdskommunerna, kan det leda till ökade vakanser som påverkar både fastighetsföretagens hyresintäkter och värdet på deras fastigheter.

Den kommersiella fastighetssektorn står för en stor del av bankernas företagsutlåning, där knappt 25 procent går till fastighetsföretag inriktade på bostadsfastigheter. Den här ekonomiska kommentaren belyser hur bankernas och andra långgivares nuvarande exponeringar mot hyresbostäder kan påverkas av dessa trender och ett förändrat efterfrågeläge. Analysen visar att riskerna för den finansiella stabiliteten i nuläget är begränsade, även om lokala obalanser kan förvärras över tid och leda till andra ekonomiska utmaningar.<sup>1</sup>

---

Författare: Karin Östling Svensson, verksam vid Avdelningen för finansiell stabilitet<sup>2</sup>

## Demografiska förändringar kan påverka fastighetssektorn

Den kommersiella fastighetssektorn är stor, kapitalintensiv och nära sammanlänkad med det finansiella systemet eftersom fastighetsföretagen har stora lån. Värdet på fastigheter har dessutom stigit över lång tid. Det har ökat företagets låneutrymme och gjort bankfinansiering särskilt attraktiv för dem eftersom de har kunnat använda fastigheterna som säkerheter.

Historiskt har dock sektorn ofta bidragit till att utlösa eller förstärka finansiella kriser.<sup>3</sup> Sådana kriser har ofta drivits av att förändringar i fastigheternas värden snabbt påverkat bankers säkerhetsvärden, särskilt i konjunktur känsliga segment som kontor, handel och logistik. Demografiska förändringar skiljer sig från sådana chocker eftersom de

---

<sup>1</sup> Ekonomiska kommentarer är korta analyser om relevanta frågor för Riksbanken. Den kan författas av både enskilda direktionsledamöter och medarbetare på Riksbanken. Medarbetares kommentarer godkänns av avdelningschef medan direktionsledamöterna själva ansvarar för innehållet i sina kommentarer.

<sup>2</sup> Tack till Annika Svensson, Niclas Olsén Ingefäldt, Martin Regnéer och Karl Blom för värdefulla synpunkter på innehållet i denna kommentar.

<sup>3</sup> Se Den finansiella sektorns sammanlänkning med den kommersiella fastighetssektorn, fördjupning i *Finansiell stabilitetsrapport*, 2022:2. Sveriges riksbank.

utvecklas långsamt och är mer förutsägbara, vilket ger långgivarna bättre möjligheter att anpassa sig. Men även om de inte utlöser snabba korrigeringar kan demografiska förändringar ändå skapa långsiktiga problem för fastighetsföretag. De kan till exempel ge varaktiga konsekvenser för såväl intäkter som fastighetsvärden, särskilt om befolkningen inte ökar i samma takt som bostadsutbudet.

## Bostadsbyggandets omfattning, inriktning och regionala obalanser

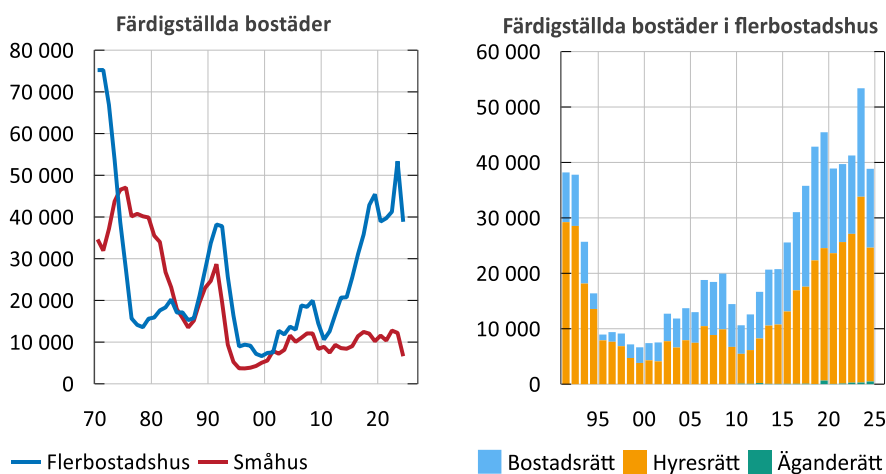
Bostadsbyggandet i Sverige har varierat över tid. Efter 1970-talets höga byggtakt följde en längre period av låg produktion, särskilt från mitten av 1990-talet till omkring 2011. Detta samtidigt som befolkningen ökade snabbare än tidigare. Allt fler kommuner bedömde då att det fanns ett underskott av bostäder.

Under 2010-talet byggdes betydligt fler bostäder, främst hyresrätter i flerbostadshus (se Diagram 1). Det var bland annat till följd av att värdena på hyresfastigheter steg, och senare infördes ett statligt investeringsstöd som möjliggjorde byggande även i orter med svagare efterfrågan.<sup>4</sup> Men trots det ökade byggandet rapporterade 255 kommuner att de hade ett underskott av bostäder 2017. Därefter har balansen förbättrats i takt med att byggandet har fortsatt medan befolkningstillväxten har bromsat in. År 2025 uppgav 127 kommuner, främst i storstadsregionerna, att de hade ett underskott. Samtidigt rapporterade 48 kommuner överskott, bland dem flera mindre kommuner med minskande befolkning (se Diagram 1 i appendix). Boverkets bedömningar, som bygger på befolkningsmängd, befolkningsammansättning samt nuvarande och tidigare bostadsbyggande, visar samma mönster. Storstadsregionerna bedöms ha störst underskott, medan mindre orter och landsbygdsområden bedöms ha de största överskotten (se Diagram 2). Men bedömningarna kan påverkas av att storstäder och mindre kommuner har olika strukturella utmaningar. Underskott av bostäder kan främst uppstå av två skäl. Antingen finns det för få bostäder i relation till befolkningen, eller så är utbudet tillräckligt stort men matchar inte efterfrågan i fråga om typ av bostad eller läge. I storstäderna finns ofta underskott trots ett högt byggande, vilket kan hänga samman med att befolkningen ökar snabbt och att det är stor efterfrågan på bostäder i centrala lägen.

---

<sup>4</sup> För mer information om bostadsbyggande och investeringsstödet se [Bostadsbyggande - Huvibor](#) och [Investeringsstöd - Huvibor](#).

**Diagram 1. Färdigställda bostäder och typ av färdigställd bostad i flerbostadshus**  
Antal

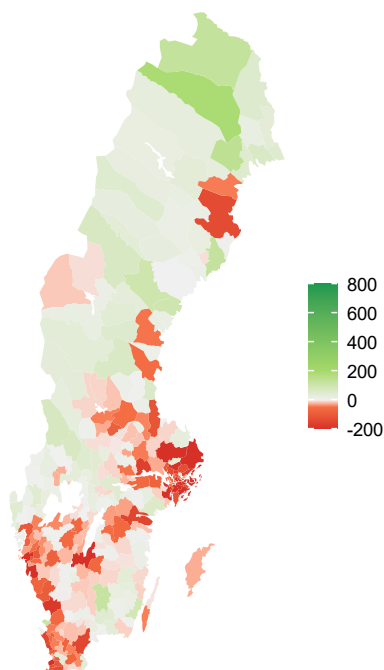


Anm. Vänster diagram avser antal färdigställda lägenheter per år efter hustyp. Höger diagram avser färdigställda lägenheter i flerbostadshus uppdelat på upplåtelseform.

Källa: SCB.

**Diagram 2. Över- eller underskott på bostadsmarknaden**

Antal bostäder



Anm. Figuren avser Boverkets beräknade över- och underskott från juni 2025. Ett negativt tal (röd) innebär ett underskott och ett positivt tal (grön) innebär ett överskott av bostäder.

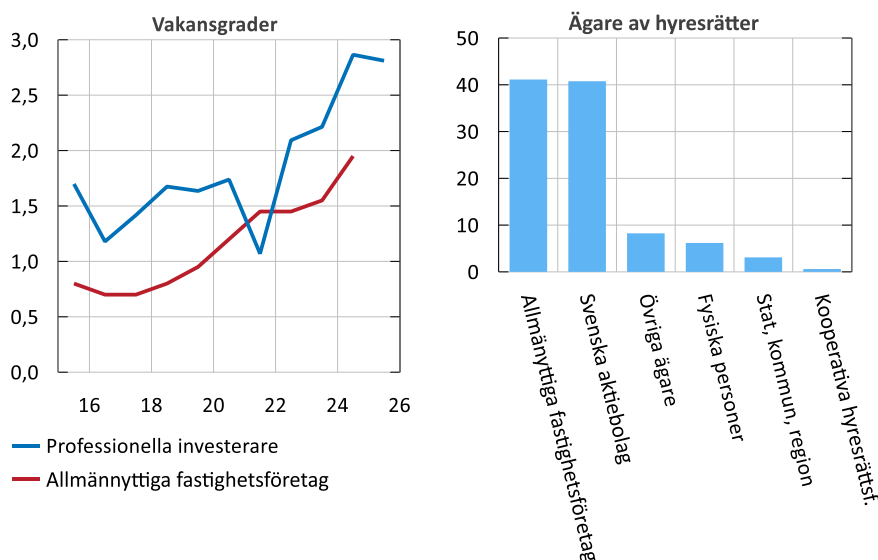
Källa: Boverket.

Vakanser i hyresrätter är generellt låga men har ökat något under senare år, både hos professionella aktörer och inom allmännyttan.<sup>5</sup> Dessa aktörer äger tillsammans merparten av hyresrätterna i Sverige, vardera drygt 40 procent (se Diagram 3). Flera mindre kommuner och mindre allmännyttiga bostadsföretag har utmaningar med ökade vakanser i sina hyresbestånd.<sup>6</sup> Ökade vakanser kan signalera att det byggts för många hyresrätter eller att nyproduktionen inte motsvarar efterfrågan. Samtidigt kan vissa orter ha påverkats av förändringar i det lokala näringslivet. Om företag som är betydelsefulla för en enskild ort har flyttat eller tvingats stänga kan efterfrågan på bostäder minska. För bostadsföretag innebär ökade vakanser att deras intäkter minskar och i förlängningen kan långvariga vakanser i beståndet påverka värdet på fastigheterna.

Allmännyttiga fastighetsföretag har ofta ett geografiskt koncentrerat bestånd och är viktiga aktörer på lokala bostadsmarknader, vilket gör dem känsliga för efterfrågeförändringar.<sup>7</sup> Privata fastighetsföretag har däremot oftare fastighetsbestånd i flera kommuner och kan därmed vara mer geografiskt diversifierade och mindre beroende av utvecklingen på en enskild lokal bostadsmarknad.

### Diagram 3. Vakanser i bostadsfastigheter och ägare av hyresrätter

Procent



Anm. Vänster diagram avser ekonomisk vakansgrad. Höger diagram avser data från 2024. Svenska aktiebolag är exklusive allmännyttiga fastighetsföretag som drivs som aktiebolag.

Källor: MSCI, Kommuninvest, SCB och egna beräkningar.

<sup>5</sup> Enligt data från MSCI ([Notice & Disclaimer | MSCI](#)). Professionella investerare tenderar att ha något högre vakansgrad än allmännyttan, vilket sannolikt beror på strategier med högre risk och investeringar i fastigheter med utvecklingsmöjligheter.

<sup>6</sup> En enkät visar att fyra av tio kommuner har problem med tomma lägenheter och en rapport från Kommuninvest visar att små allmännyttiga fastighetsföretag har störst ökning av vakansgrader (Dagens Nyheter, 2026; Kommuninvest, 2025)

<sup>7</sup> Ett allmännyttigt fastighetsföretag är vanligen kommunägt och drivs oftast som aktiebolag. För mer information, se [Allmännyttiga bostadsföretag - Boverket](#).

## Befolkningen kommer att minska i de flesta kommuner

I både Sverige och andra europeiska länder faller födelsetalen och medellivslängden stiger. Under 2024 reviderade SCB ner sin bedömning av Sveriges befolkningsutveckling (se Diagram 4, vänster). Befolkningen förväntas nu öka med totalt 1,9 procent de kommande tio åren, jämfört med 8,6 procent mellan 2014 och 2024. Den lägre ökningstakten förklaras av att färre barn föds, att antalet avlidna ökar när en större del av befolkningen når hög ålder, samt att invandringen bedöms bli lägre än under 2010-talet. Tidigare har det varit fler som föds än avlider, men framöver väntas flera år där antalet dödsfall överstiger antalet födselar. Idag minskar befolkningen i en femtedel av Sveriges kommuner, och mer än hälften av alla kommuner bedöms få en minskande befolkning under de kommande tio åren (se Diagram 4, höger). I samtliga 290 kommuner väntas de unga bli färre och de äldre bli fler.

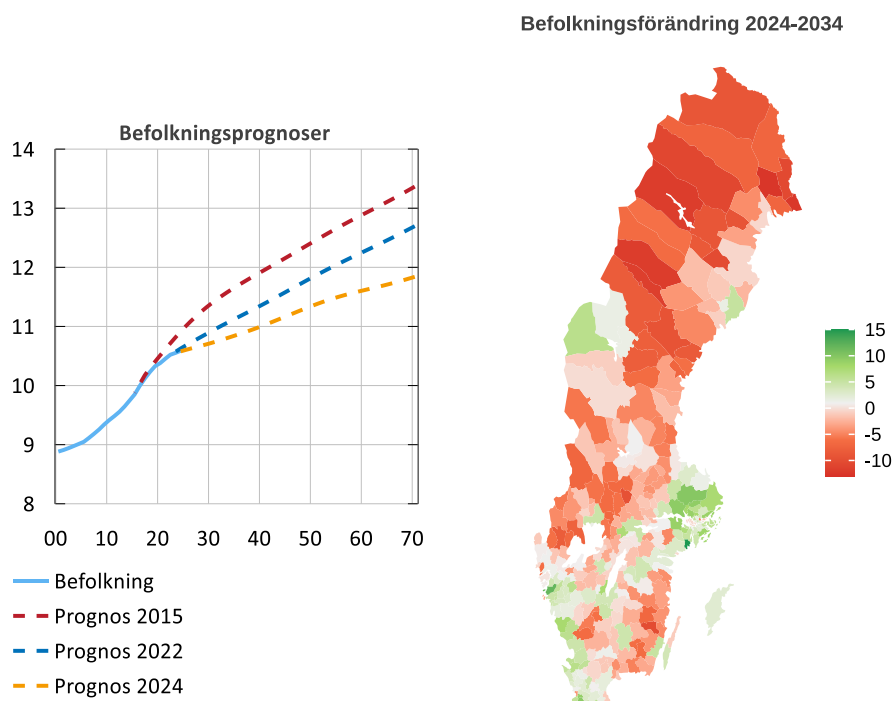
Utvecklingen skiljer dock mellan regioner. Storstadsregioner har generellt haft en starkare befolkningsutveckling än landsbygdskommuner de senaste 20 åren. Den trenden väntas fortsätta framöver, och beror på urbaniseringen, att det bor fler unga i storstadsregionerna som bidrar till fler födselar, samt att fler invandrar till storstäderna.<sup>8</sup>

---

<sup>8</sup> För vidare läsning om regionala demografiska förändringar se till exempel [Sveriges framtida befolkning 2025–2070](#), [Swedbank regional utblick](#) och [Tillstånd och trender](#).

**Diagram 4. Befolkningsframskrivning 2024–2070 och befolkningsutveckling 2024–2034**

Miljoner, procentuell förändring



Anm. Höger figur avser befolkningsförändring fram till 2034. Data över befolkningsmängd per kommun är baserad på SCB:s befolkningsframskrivning som gjordes 2024. För år 2024 har den faktiska befolkningsmängden per kommun använts.

Källor: SCB och egna beräkningar.

## Förändrade förutsättningar för bostadsbyggandet

Befolkningsprognoser ligger till grund för bedömningen av det framtida bostadsbehovet och är således centrala för planering och investeringsbeslut på bostadsmarknaden. Den tidigare högre prognosen kan ha gjort att man byggde eller började bygga fler bostäder än det kommer finnas efterfrågan för efter att prognosen reviderats ner. Att befolkningstillväxten ökar i långsammare takt gör generellt att det behövs färre bostäder, vilket återspeglas i Boverkets bedömning att det behöver tillkomma 52 300 nya bostäder per år mellan 2024–2034. Det är en minskning med 12 procent, jämfört med föregående bedömning. Minskningen beror både på att befolkningsprognosen reviderats ner, och att det varit ett högt antal färdigställda bostäder de senaste åren.<sup>9</sup> Det är främst storstadsregionerna som fortfarande behöver nya bostäder, medan många landsbygdskommuner har ett lågt eller obefintligt behov (se Diagram 5, vänster).

Samtidigt är det osäkert hur balansen mellan utbud och efterfrågan kommer att utvecklas. Den påverkas av flera faktorer, såsom hushållens preferenser, förändringar i hushållsammansättning, den ekonomiska utvecklingen samt hur stor nyproduktionen

<sup>9</sup> För mer information om Boverkets byggbehovsberäkningar, se [Behov av bostadsbyggande - Boverket](#).

blir och vilken typ av bostäder som byggs. Bostadsbyggandet styrs även av marknadsförutsättningarna. Exempelvis ökade byggkostnaderna under inflations- och ränteuppgången 2022–2024 samtidigt som efterfrågan dämpades, vilket ledde till färre påbörjade byggprojekt. Balansen påverkas också av hur väl det som byggs motsvarar det som efterfrågas. Nyproduktionen har under senare år dominerats av hyresrätter i flerbostadshus. Men många hushåll föredrar att äga sitt boende.<sup>10</sup> Även om kapital- och lånevillkor kan begränsa möjligheterna att äga sitt boende istället för att hyra, indikerar det en obalans mellan det som byggs och det som efterfrågas. I kommuner där befolkningen minskar kan en svagare efterfrågan pressa ner priserna så att fler har råd att äga en bostad.<sup>11</sup>

För att bedöma hur stor risken för framtida obalanser är beräknas hur stor del av bostadsbeståndet som bedöms överstiga den förväntade efterfrågan 2034. Beräkningarna bygger på en framskrivning av bostadsbeståndet 2024–2034 och hur stor befolkningen väntas vara i varje kommun 2034.<sup>12</sup> Det har gjorts genom att använda Boverkets uppskattning av bostadsbyggnadsbehovet tillsammans med SCB:s befolkningsprognos. För att bättre spegla det faktiska utfallet justeras byggbehovet ner med 15 procent, eftersom det faktiska byggandet tidigare motsvarat ungefär 85 procent av det bedömda behovet.<sup>13</sup> Hushållens preferenser för hushållsammansättning kan ha betydelse för hur bostadsbeståndet nyttjas. För att analysen ska ha sin utgångspunkt i ett balanserat nuläge, där människor bor som de önskar, används Boverkets bedömning av dagens över- eller underskott av bostäder för att justera hushållsammansättningen, uttryckt som antalet bostäder per 1000 invånare. I den fortsatta analysen antas hushållsammansättningen vara konstant.

Resultaten ska inte tolkas som prognoser. De ska snarare illustrera en möjlig utveckling och indikera var risken för obalanser kan bli som störst. Flera faktorer inkluderas inte, exempelvis förändringar i bostadspreferenser, lokala marknadsförutsättningar eller ändrad byggtakt till följd av ekonomiska villkor.

## Störst risk för obalanser i mindre kommuner

I Diagram 5 (höger) kan vi se att bostadsbeståndet kan komma att överstiga den förväntade efterfrågan relativt mycket i vissa kommuner under de kommande tio åren. Kartan ger en översiktlig bild av hur risken varierar mellan kommuner. För att ytterligare tydliggöra hur kommunerna fördelar sig mellan olika risknivåer delas de in i riskkategorier. Indelningen görs på två sätt och illustrerar vilka kommuner som löper högre respektive lägre risk för obalanser. Syftet är att fånga både absoluta och relativa skillnader i utvecklingen mellan kommuner. Det första sättet är att studera absoluta

<sup>10</sup> Enligt SEB:s Boprisindikator anger majoriteten av hushåll att de vill äga sin bostad. År 2023 angav 80 procent att de helst skulle äga sin bostad (SEB, 2023).

<sup>11</sup> Det finns studier som visar att demografiska förändringar kan leda till lägre bostadspriser genom olika kanaler, se exempelvis Breidenbach m.fl. (2024) och Xie m.fl. (2024).

<sup>12</sup> Det framtida bostadsbyggandets sammansättning mellan hyresrätter och ägda bostäder antas vara densamma som dagens fördelning av boendeformer i stocken i respektive kommun.

<sup>13</sup> Detta avser åren 2015 och 2020–2024. Justeringen som beskrivs här är inte inkluderad i Diagram 5 (vänster), vilken visar Boverkets faktiska behovsprognos.

tröskelvärden när obalanserna ökar, baserade på expertbedömning. Kommunerna anses då ha låg risk när obalanserna ökar med mindre än 5 procentenheter, måttlig risk när ökningen är 5–10 procentenheter, och förhöjd risk när den överstiger 10 procentenheter. Det andra sättet utgår istället från relativa skillnader mellan kommuner genom att dela in dem i percentiler. Kommunerna anses då ha låg risk under 50:e percentilen, måttlig risk mellan 50:e och 75:e percentilen, och förhöjd risk över 75:e percentilen.

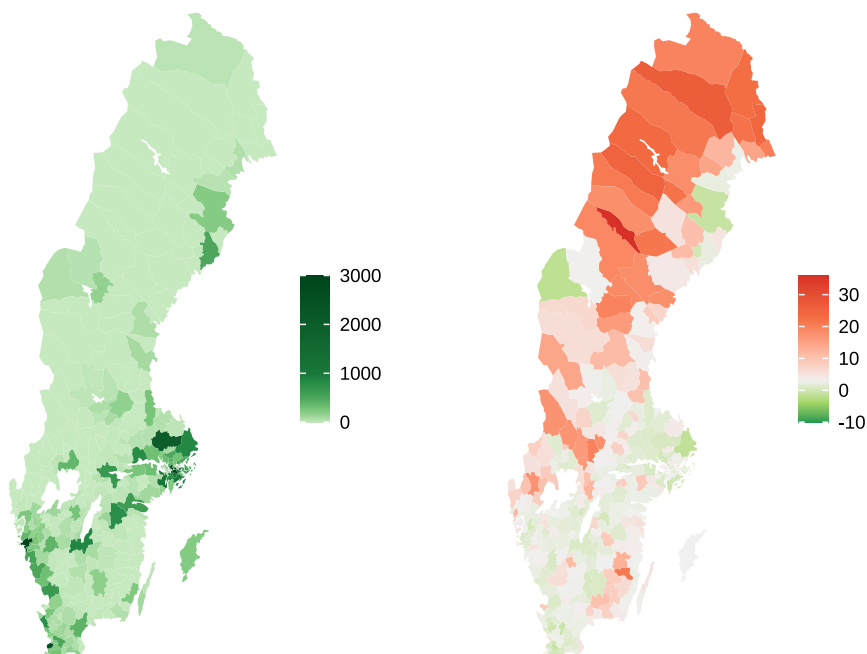
Fördelningarna visar att 198 respektive 145 kommuner har låg risk för ökade obalanser (se Diagram 6). Det är framför allt mindre kommuner som har förhöjd risk för ökade obalanser. Mätt med absoluta tröskelvärden har 47 kommuner förhöjd risk, varav alla utom en har färre än 25 000 invånare. Mätt med relativa tröskelvärden har 73 kommuner förhöjd risk, och även de utgörs huvudsakligen av kommuner med mindre än 25 000 invånare.<sup>14</sup> Det tyder på att mindre kommuner generellt kommer att få större utmaningar att balansera sitt framtida bostadsbestånd.

#### Diagram 5. Beräknat årligt bostadsbyggnadsbehov 2024–2034 och estimerad obalans 2034

Antal bostäder, procent av bestånd som överstiger förväntad efterfrågan

Årligt bostadsbyggnadsbehov 2024-2034

Estimerad obalans 2034



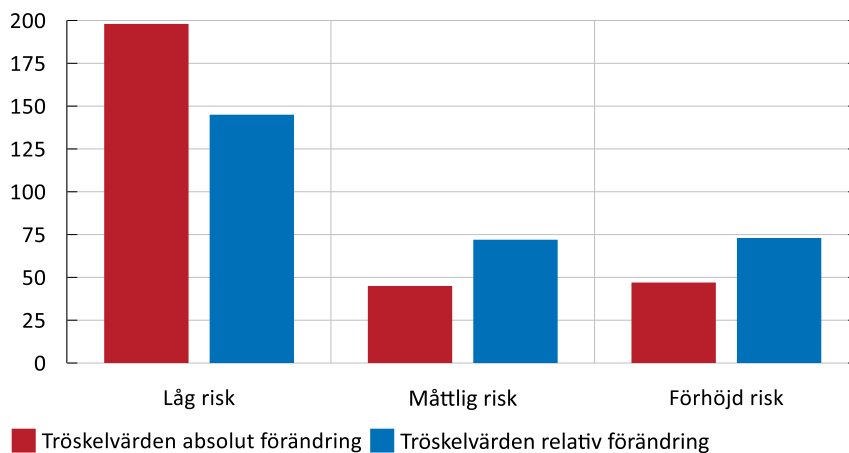
Anm. Vänster figur avser Boverkets beräknade årliga bostadsbyggnadsbehov 2024–2034. Höger figur avser egna beräkningar av hur stor del av bostadsbeståndet som bedöms överstiga den förväntade efterfrågan 2034. Avser alla typer av bostäder.

Källor: SCB, Boverket och egna beräkningar.

<sup>14</sup> Avser kommungruppering som används av Boverket, se [Bostadsmarknaden i regioner och kommuner - Boverket](#).

**Diagram 6. Fördelning av kommunernas estimerade risk för obalanser**

Antal kommuner



Anm. Tröskelvärdena är baserade på en estimering av hur varje kommuns obalans ökar från 2024 till 2034. Obalansen definieras som den procent av beståndet som överstiger den förväntade efterfrågan 2034.

Källor: SCB, Boverket och egna beräkningar.

## Högre vakanser kan öka långgivares kreditrisker

Det är osäkert vad den sammantagna nettoeffekten är av de faktorer som påverkar efterfrågan på och utbudet av bostäder. I den här analysen antas att de överskott som uppstår främst leder till högre vakanser bland hyresrätter, som utgör cirka 40 procent av det totala bostadsbeståndet. Ägda bostäder väntas i större utsträckning anpassas genom att priserna sjunker.<sup>15</sup> En viktig förklaring till det är att det är förenat med lägre transaktionskostnader att lämna en hyresrätt än en bostad som man äger. Genom att göra detta antagande kan ökningen i obalanser analyseras som en isolerad händelse och tydligare belysa vilka konsekvenser det får.

Högre vakanser påverkar i första hand fastighetsägarnas intäkter, eftersom hyresintäkter från outhyrda lägenheter uteblir. Hur vakanser påverkar hyresnivåerna för fortsatt uthyrda lägenheter är mer osäkert givet dagens hyresreglering. Men ihållande och ökande vakanser, särskilt i kommuner med förhöjd risk, bedöms på sikt kunna pressa ner både de nuvarande och framtida hyresintäkterna. Det kan i sin tur påverka antaganden om långsiktig vakans, framtida hyresnivåer och avkastningskrav, som är centrala faktorer för att bedöma fastigheters långsiktiga intjäningsförmåga och marknadsvärden.

En försämrad intjäningsförmåga hos fastighetsföretag kan öka långgivarnas kreditrisk, eftersom det ökar sannolikheten att lån inte kan betalas tillbaka. Banklån till fastighetsföretag är samtidigt i regel säkerställda med fastighet som pant. Om fastighets-

<sup>15</sup> Bedömningar av den framtida prisutvecklingen för ägda bostäder ingår inte i denna ekonomiska kommentar.

värden faller till följd av stigande vakanser och lägre hyresintäkter, minskar även säkerhetsvärdet. Lägre säkerhetsvärden ökar sannolikheten att en mindre del av lånet kan återvinnas vid ett eventuellt fallissemang, vilket skulle öka långgivarnas kreditrisk ytterligare. Sammantaget kan detta innebära att långgivarna behöver göra större kreditförlustreserveringar, vilket påverkar deras resultat.

Mot denna bakgrund är ägarstrukturen för hyresbostadsfastigheter central, eftersom den avgör hur risker fördelas och vilka långgivare som påverkas när marknadsförutsättningarna förändras. Privata fastighetsföretag finansierar sig ofta via vanliga affärsbanker. Allmännyttiga fastighetsföretag finansierar sig i stället i hög grad via Kommuninvest. Kommuner med små allmännyttiga bostadsbestånd har särskilt hög andel sådan finansiering, där dessa lån utgör mellan 84–91 procent av deras totala låneportfölj.<sup>16</sup> Kommuninvest exponeras genom sin utlåning till allmännyttiga fastighetsföretag för kreditrisk, men medlemmarna, som består av kommuner och regioner, har ett solidariskt borgensansvar.

Långgivarnas kreditrisk påverkas dock inte enbart av säkerhetsvärdet, utan även av stabiliteten i fastighetsföretagens lönsamhet. Mindre och lokalt koncentrerade företag är beroende av utvecklingen på den lokala marknaden. Om efterfrågan faller och vakanserna stiger påverkas kassaflödena snabbt, samtidigt som möjligheterna att sälja eller omstrukturera beståndet ofta är begränsade. Större allmännyttiga företag och större privata företag har ofta en mer diversifierad finansiering. Därtill har stora privata företag ofta en bredare geografisk spridning och tillgång till kapitalmarknaden, vilket gör dem mer motståndskraftiga mot lokala efterfrågevariationer. Samtidigt kvarstår risken att höga vakansgrader pressar kassaflöden, värderingar och refinansieringsmöjligheter.

## Begränsad exponering för långgivare

För att få en uppfattning om i vilken utsträckning långgivare är exponerade mot kommuner med förhöjd risk för framtida obalanser görs en geografisk kartläggning av de hyresrätter som utgör säkerheter för lån hos banker och andra långgivare. Eftersom det saknas data över hur lånen fördelas geografiskt används säkerhetsvolymen för dessa lån för att approximera de faktiska exponeringarna. Analysen syftar till att ge en bild av var kreditrisken kan komma att öka, som ett resultat av förändringar i efterfrågan, vakansnivåer och fastighetsvärden.<sup>17</sup>

Analysen visar att långgivare har relativt begränsade exponeringar mot kommuner med måttlig eller förhöjd risk för framtida obalanser (se Diagram 7). Sett till absolut förändring av obalans är det 3 procent av långgivarnas säkerhetsvärden som finns i kommuner med måttlig eller förhöjd risk för ökade obalanser. Tittar man på relativ förändring

<sup>16</sup> Enligt data från Kommuninvest.

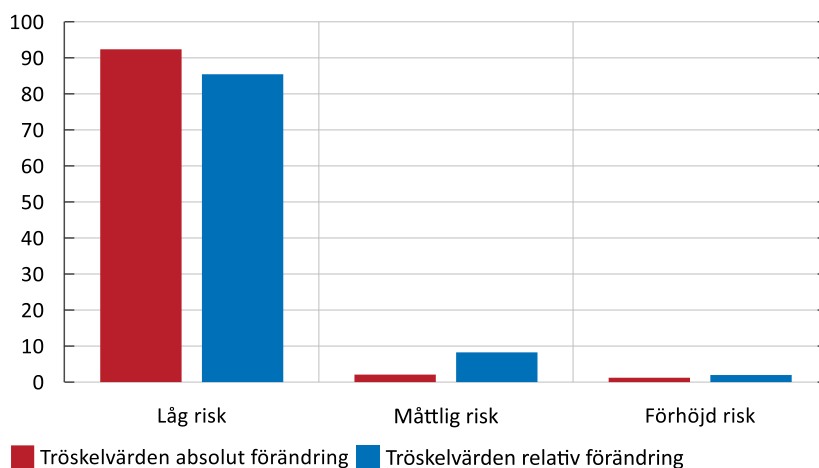
<sup>17</sup> Underlaget bygger på data över säkerställda hyresbostadsfastigheter, där det framgår i vilken kommun säkerheten har sin geografiska plats i form av postnummer. Den fullständiga geografiska fördelningen redovisas i Diagram 2 i appendix. I de fall säkerhetens postnummer tillhör fler än en kommun, har den första av dessa valts för att undvika dubbelräkning av säkerheternas värde. Vissa säkerheter saknar en exakt plats. Därför finns det sju kommuner som helt saknar data över säkerhetens geografiska plats.

är det i stället 10 procent.<sup>18</sup> Exponeringarna är främst koncentrerade till två institut, men är dock små relativt deras totala kapitalbas och säkerhetsarrangemang.

Därtill är vakansrisken en sådan som utvecklas och realiseras långsamt över tid. Det innebär att banker och andra långgivare har goda möjligheter att anpassa sig i takt med att kreditrisken ökar. De kan exempelvis höja kostnaderna för lån för att kompensera för den ökade kreditrisken. Eftersom löptiderna oftast är relativt korta har de också möjlighet att delvis eller helt avstå från att bevilja nya lån i de områden där riskerna bedöms som störst. Det första alternativet innebär att de får bättre täckning för att hantera löpande kreditförluster, medan det andra begränsar kreditrisken genom att exponeringarna minskar eller fasas ut. En sådan utveckling riskerar att leda till andra problem i den aktuella kommunen. Exempelvis kan det leda till kapitalförstörelse om fastigheter inte kan finansieras, och innebära att fastigheternas värden faller betydligt mer än vad som annars hade varit fallet.

### Diagram 7. Fördelning av långgivares säkerhetsvärden för hyresbostadsfastigheter 2025

Andel av säkerhetsvolym



Anm. Diagrammet avser data över bankers och andra långgivares säkerhetsvärden från 2025, och avser den andel av säkerhetsvolymen för hyresbostadsfastigheter som geografiskt tillhör varje grupp av kommuner. Andelen kommuner summerar inte till 100 eftersom det saknas exakt geografisk plats för säkerheter i ett par kommuner.

Källor: Riksbanken (KRITA), Boverket och egna beräkningar.

Resultaten bör dock tolkas med viss försiktighet. För det första ska den här analysen ses som ett möjligt scenario. Analysen bygger på SCB:s befolkningsprognos och att byggandet utvecklas i linje med Boverkets behovsprognos, vilket inte behöver vara fallet. Utvecklingen kan bli annorlunda beroende på hur fastighetsföretagen, kommunerna och hushållen agerar. I områden där efterfrågan redan minskar kan man exempelvis minska risken för fler vakanser och värdefall genom att konvertera eller riva fastigheter. Större fastighetsföretag pantsätter heller inte alltid hela sina bestånd inom

<sup>18</sup> Det motsvarar 27 respektive 85 av 837 miljarder kronor, som är det totala säkerhetsvärdet för hyresbostadsfastigheter i denna analys. Eftersom bankerna oftast tillämpar en belåningsgrad under 70 procent är de faktiska lånen lägre.

det svenska banksystemet och kan därför stärka sina säkerheter med obelånade fastigheter i andra kommuner. För det andra omfattar inte datamaterialet alla banker och långgivare, vilket innebär att inte alla pantsatta hyresbostadsfastigheter fångas i analysen. Det kan innebära en viss underskattning av exponeringen mot kommuner med högre risk för framtida obalanser, eftersom mindre banker ofta har en större lokal förankring i landsbygdskommuner.

Sammantaget framstår risken i det finansiella systemet som begränsad. Den huvudsakliga risken verkar i stället vara koncentrerad utanför det finansiella systemet, främst hos enskilda fastighetsägare som kan påverkas negativt av lägre hyresintäkter och fallande fastighetsvärden. Bland dessa är det oftare små allmännyttiga fastighetsföretag som i stor utsträckning är verksamma i mindre kommuner och landsbygdskommuner, vilket gör dem särskilt utsatta givet att risken för obalanser bedöms vara större i just dessa mindre kommuner. Begynnande obalanser kan förstärkas över tid och leda till andra samhällsekonomiska kostnader om värdet på fastigheter faller, investeringsviljan minskar och de lokala utmaningarna blir större. En sådan utveckling skulle kunna förstärka de ekonomiska utmaningarna i de mest utsatta kommunerna, även om långgivarnas kreditrisker från deras kommersiella bostadsfastighetsexponeringar förblir måttliga.

## Referenser

*Boprisindikatorn 20 år*, maj 2023, SEB.

Breidenbach, P., Jäger, P., och Taruttis, L. (2024). *Aging and real estate prices in Germany*. *Review of Regional Research*, vol. 44, s. 383–401.

Dagens Nyheter (2026). *Tomma lägenheter pressar kommuner: "Minskat invånarantal slår hårt"*. Tillgänglig på <https://www.dn.se/ekonomi/tomma-lagenheter-pessar-kommuner-minskat-invanarantal-slar-hart/> (Hämtad 9 mars 2026).

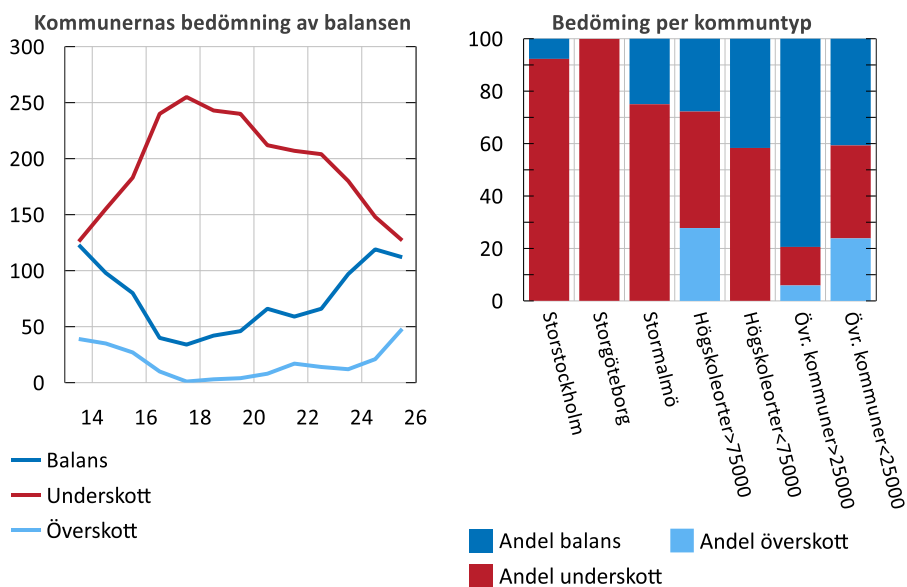
Kommuninvest (2025). *Tufft att vara liten – Allmännyttans ekonomiska utmaningar: En analys av storlek och lokala förutsättningar*. Tillgänglig på <https://kommuninvest.se/download/18.390fd9a619afce03599b2ce/1765875998234/Tufft%20att%20vara%20liten%20uppd%20kalla.pdf>

Xie, M., Feng, Z., Guan, H., Hao., Wang, S. och Chang, X. (2024). *Population shrinkage and its influence on housing prices: A mediation perspective based on commercial amenities*. *Habitat International*, vol. 151.

## Appendix

**Diagram 1. Överskott, balans och underskott i Sverige och per kommutyp**

Antal kommuner, andel kommuner



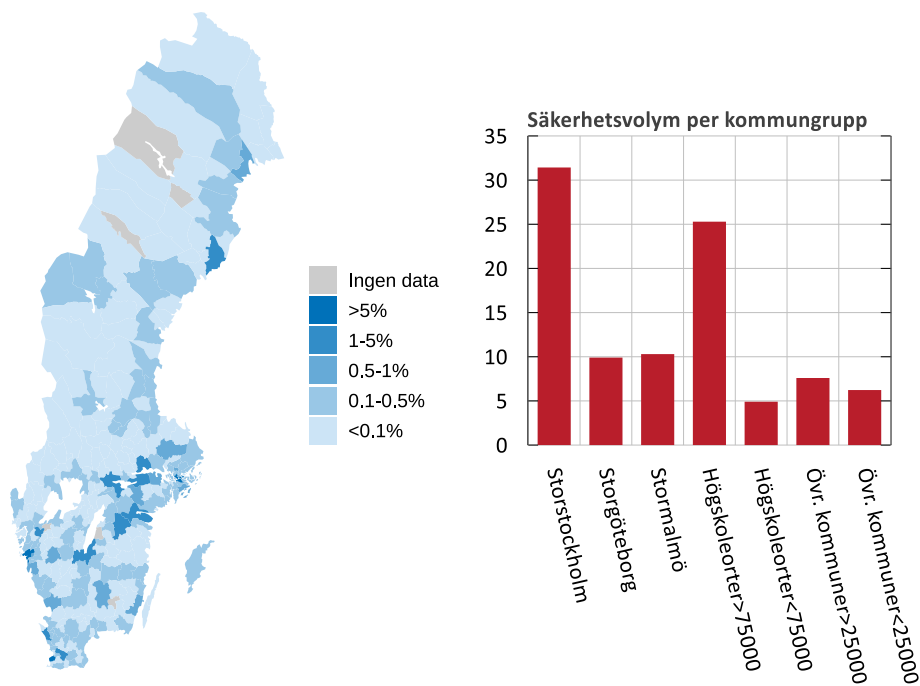
Anm. Avser kommunernas svar från på frågan "Hur bedömer ni för närvarande kommunens bostadsmarknadsläge?" i Bostadsmarknadsenkäten mellan åren 2013 och 2025. Höger diagram avser endast svaren från Bostadsmarknadsenkäten 2025.

Källa: Bostadsmarknadsenkäten (Boverket).

**Diagram 2. Geografisk fördelning av hyresbostadsfastigheter som utgör säkerheter hos banker och andra långgivare**

Andel av säkerhetsvolym, andel av säkerhetsvolym per kommungrupp

Fördelning säkerhetsvolym



Anm. Figuren till vänster avser varje kommuns andel av den volym säkerheter som de banker och andra långgivare innehar i form av hyresbostadsfastigheter per november 2025. Diagrammet till höger avser varje kommungrupps andel.

Källor: Riksbanken (KRITA), SCB och egna beräkningar.



**SVERIGES RIKSBANK**

Tel 08 - 787 00 00

[registratorn@riksbank.se](mailto:registratorn@riksbank.se)

[www.riksbank.se](http://www.riksbank.se)

PRODUKTION SVERIGES RIKSBANK