

Ett bostadsutbud i balans

EN UNDERSÖKNING BLAND SMÅKOMS MEDLEMMAR

RAPPORT 2026-02-12

Innehållsförteckning

1. Inledning	2
2. Ett strukturellt systemproblem – inte enskilda brister	3
3. Obalansen är kvalitativ – inte kvantitativ	3
4. Ekonomin är den avgörande begränsningen	3
5. Demografin - både hot och möjlighet	4
6. Geografiska skillnader inom kommunerna	4
7. Pågående åtgärder – men utan systemlösning	4
8. Gemensamma reformbehov	5
9. Strategisk slutsats	5

1. Inledning

En av SmåKoms medlemskommuner kontaktade oss i slutet av 2025 med en fråga gällande bostadssituationen i deras kommun. Kommunen presenterade följande problembild;

Allmännyttan har en hög vakansgrad av lägenheter med stora renoveringsbehov och det saknas medel både i allmännyttan och i kommunen i form av ägartillskott till bostadsbolaget. Lägenheterna är i flera fall inte heller byggda för de behov och önskemål som marknaden önskar, detta mycket med anledning av en förändrad demografi och därmed en ökad andel åldrande befolkning. Följden blir att invånare flyttar till andra, ofta större, kommuner som kan erbjuda ett modernt och attraktivt boende, i flera fall anpassat för +65-åringar.

Med anledning av ovan beslutade styrelsen att undersöka om fler medlemskommuner upplever samma problematik. En enkät skickades ut som besvarades av 44 kommuner över hela landet.

Rapporten är en sammanställning och en analys av det som framkom i enkäterna, i slutet presenterar vi också en strategisk slutsats.

2. Ett strukturellt systemproblem – inte enskilda brister

Bostadsutmaningarna i mindre kommuner är inte isolerade problem kopplade till exempelvis vakanser, underhåll eller demografi. De utgör ett sammanhängande systemfel där flera faktorer förstärker varandra i en negativ spiral:

- ⇒ Åldrande befolkning och utflyttning leder till minskad efterfrågan.
- ⇒ Minskad efterfrågan ger ökade vakanser och svagare driftnetto.
- ⇒ Svagare ekonomi leder till uppskjutet underhåll.
- ⇒ Försämrade standard minskar attraktiviteten och driver ytterligare utflyttning.
- ⇒ Låga marknadsvärden leder till nedskrivningar vid investeringar.
- ⇒ Försämrade soliditet minskar låneutrymmet.
- ⇒ Investeringar skjuts upp – vilket ytterligare försvagar beståndet.

Problematiken är därmed strukturell och marknadsbetingad – inte primärt ett resultat av bristande förvaltning.

3. Obalansen är kvalitativ – inte kvantitativ

I många mindre kommuner råder inte bostadsbrist i traditionell mening. Problemet är i stället en obalans mellan utbud och efterfrågan.

Det finns ofta ett överskott av:

- Små lägenheter (1–2 r.o.k)
- Omoderna flerfamiljshus från 1960–70-talet
- Hus utan hiss
- Perifert belägna bostäder

Samtidigt råder brist på:

- Tillgängliga markplanslägenheter
- Hissförsedda hus
- Trygghetsboenden och +65-boenden
- Centralt belägna lägenheter
- Större lägenheter (3 r.o.k eller mer)
- Radhusliknande alternativ för äldre som vill lämna villa

Detta hämmar rörligheten. Äldre bor kvar i villor eftersom attraktiva alternativ saknas, vilket blockerar flyttkedjor och minskar omsättningen på bostadsmarknaden.

4. Ekonomin är den avgörande begränsningen

Den mest genomgående utmaningen är den ekonomiska oförmågan att ställa om bostadsbeståndet.

Underhållsskulden

Stora delar av beståndet är uppfört under miljonprogramsåren. Stambyten, tak, fasader och energieffektiviseringar sammanfaller tidsmässigt. Samtidigt urholkar vakanser kassaflödet och

många kommuner saknar möjlighet till ägartillskott. Resultatet blir att akuta åtgärder prioriteras framför strategisk omställning.

Nedskrivningsregler

I svaga marknader ligger marknadsvärdet ofta långt under produktionskostnaden. Fastigheter måste då skrivas ned till bedömt marknadsvärde vid färdigställande. Detta påverkar soliditet och låneutrymme direkt.

Konsekvensen är att ekonomiskt och samhällsmässigt rimliga projekt stoppas av redovisningsregler. Det uppstår en systemkrock mellan redovisningsteknik och allmännyttans långsiktiga uppdrag.

Avsaknad av rivningsstöd

I många kommuner behöver beståndet minska. Rivning är dock kostsam och medför ytterligare nedskrivningar. Alternativet blir tomställning och successivt förfall, vilket sänker attraktiviteten ytterligare. Rivning utan statligt stöd konkurrerar direkt med nödvändigt underhåll.

5. Demografin – både hot och möjlighet

På lång sikt präglas många mindre kommuner av negativt födelsenetto och befolkningsminskning. På kort och medellång sikt växer dock gruppen 65+ kraftigt.

Detta innebär inte nödvändigtvis att behovet är färre bostäder – utan att behovet är andra bostäder.

Den äldre målgruppen är ofta köpstark men ställer högre krav på:

- Tillgänglighet
- Standard
- Centralt läge

Utmaningen är därför en strukturell omställning från fel bostäder till rätt bostäder.

6. Geografiska skillnader inom kommunerna

Ett tydligt mönster är att centralorten ofta har balans eller brist, medan kransorter och mindre orter upplever ökande vakanser. Problematiken är därmed inte enbart kommunövergripande utan geografiskt differentierad, vilket skapar svåra politiska avvägningar kring var investeringar ska prioriteras.

7. Pågående åtgärder – men utan systemlösning

Kommunerna arbetar aktivt med:

- Rivningar och tomställning
- Ombyggnad till trygghetsboenden
- Hyresrabatter
- Försäljning av mindre fastigheter

- Digitaliserad underhållsplanering
- Strategiska planer med lång tidshorisont

Åtgärderna är dock ofta taktiska och lokala. De adresserar symptomen snarare än de strukturella förutsättningarna.

8. Gemensamma reformbehov

Det finns en tydlig samsyn kring behovet av nationella förändringar:

1. Justerade nedskrivningsregler som bättre speglar långsiktigt bruksvärde.
2. Investeringsstöd för nyproduktion, trygghetsboenden, tillgänglighetsanpassning och energieffektivisering.
3. Rivningsstöd för att möjliggöra strukturell anpassning.
4. Stöd till omställning av bestånd från överskott till efterfrågade bostadstyper.
5. Bredare strukture reformer kopplade till infrastruktur, arbetsmarknad och balans mellan upplåtelse reformer.

9. Strategisk slutsats

Nuvarande regelverk och finansieringsmodeller är i huvudsak utformade för tillväxtmarknader med hög omsättning och stark värdeutveckling. De är inte anpassade för krympande eller stagnerade marknader.

Om inga strukturella förändringar genomförs riskerar följande utveckling:

- Växande bostadssegregation mellan kommuntyper
- Successivt försämrade bostadsstandard i mindre kommuner
- Minskad rörlighet
- Försvagad lokal attraktivitet
- På sikt kommunal finansiell instabilitet

Mindre kommuners bostadsutmaning är därför inte primärt ett lokalt misslyckande, utan en konsekvens av demografiska och ekonomiska förutsättningar i kombination med regelverk som inte är anpassade för svaga marknader.

För att säkerställa en långsiktigt hållbar bostadsförsörjning krävs nationella reformer som möjliggör omställning, förnyelse och anpassning av bostadsbeståndet utan att äventyra kommunernas finansiella stabilitet.