

En hyresmarknad i förändring

Jämviktshyror, vakanser och förutsättningar för nyproduktion

STOCKHOLM, SEPTEMBER 2026



evidens:

Innehåll

Förord	3
Sammanfattning	4
1. Inledning	6
2. Har vi marknadshyra i nyproduktionen?	8
3. Vakansutvecklingen – konjunktur eller struktur?	24
4. Utblick de närmaste åren – jämviktshyror, direktavkastningskrav och byggkostnader	35

Förord

Bostadspolitik.se arbetar för att bidra till en kvalificerad bostadspolitisk debatt. Plattformen erbjuder också kvalificerade underlag för bostadspolitiska bedömningar genom att upparbeta ett arkiv för rapporter och undersökningar som beslutsfattare inom politik, bygg-, bostads- och fastighetsbranschen har nytta av.

Ambitionen är att läsare och lyssnare ska mötas av initierade kunskaper, kommentarer och åsikter som bidrar till ökad förståelse för bygg- och bostadsfrågor, såväl ur ett politiskt och affärsmässigt perspektiv som ur ett samhällsplaneringsperspektiv.

Denna rapport har tagits fram på initiativ av Bostadspolitik.se och syftar till att lyfta fram hur villkoren för nyproduktion av hyresbostäder utvecklats sedan krisen bröt ut under 2022. Den är en slags fortsättning på förra årets rapport *Det osynliga måttet*, där metodfrågor gällande analys av hyresrättsmarknaden fick ett stort utrymme.

I denna efterföljande rapport ställs frågan om vi har marknadshyresnivåer i nyproduktionen och varför vakanserna på hyresrättsmarknaden ökat. Rapporten avslutas med en utblick för de närmaste åren vad gäller förutsättningarna för nyproduktion av hyresbostäder.

Rapporten har tagits fram av Evidens, som självständigt svarar för rapportens innehåll.

Stockholm i september 2026

Sammanfattning

Den svenska hyresmarknaden har under de senaste åren blivit mer tudelad. I stora delar av det äldre beståndet ligger hyrorna fortfarande långt under hushållens betalningsvilja och efterfrågan tar sig uttryck i långa kötider. Samtidigt har hyrorna i nyproduktionen stigit och på många delmarknader närmast sig den nivå som marknaden faktiskt kan bära.

Rapportens första huvudresultat är att de faktiska nyproduktionshyrorna i Stockholm, Göteborg, Malmö och Uppsala numera i genomsnitt ligger nära de modellberäknade jämviktshyrorna. Utvecklingen sedan 2022 har drivits från två håll. Hushållens reala betalningsförmåga försvagades av inflation, högre räntor och svag konjunktur, samtidigt som högre bygg-, finansierings- och kapitalkostnader pressade upp de hyror som nya projekt behövde ta ut. Marginalen mellan faktisk hyra och betalningsvilja minskade därmed snabbt.

Bakom genomsnittet finns dock stora geografiska skillnader. I centrala och mycket attraktiva lägen kan höga nyproduktionshyror fortfarande ligga tydligt under hushållens betalningsvilja. I mer perifera lägen kan betydligt lägre hyror samtidigt ligga vid eller över den lokala jämviktshyran. Förklaringen är att betalningsviljan varierar betydligt mer geografiskt än många av byggandets kostnadskomponenter. Marknadsrisken bestäms därför inte av hyresnivån i sig, utan av hyran i relation till den lokala betalningsviljan och det lokala marknadsdjupet.

Rapportens andra huvudresultat är att den ökade vakansen på hyresmarknaden inte har en enda förklaring. Den nationella vakansgraden har ökat från historiskt mycket låga nivåer, men problemen är koncentrerade till vissa typer av marknader. I små och krympande lokala arbetsmarknader är vakanserna ofta strukturella och kopplade till svag demografi, negativa flyttnetton och låg sysselsättningsstillväxt.

I regionstäder och större kommuner sammanfaller i stället den svaga konjunkturen med ett omfattande bostadsbyggande under åren före nedgången. Där kan en större del av vakansökningen vara konjunkturell och minska när hushållens köpkraft återhämtas.

I storstadsregionerna är den genomsnittliga vakansen fortfarande mycket låg. Det utesluter dock inte lokala problem. Riskerna är störst där en hög faktisk hyra ligger nära eller över jämviktshyran, marknadsdjupet är begränsat och många nya bostäder färdigställs samtidigt. Nyproduktion kan dessutom skapa vakanser indirekt när hushåll flyttar från äldre och mindre attraktiva bostäder till nyare bestånd.

Vid en utblick mot de närmaste åren tycks förutsättningarna förbättras gradvis. Hushållens realinkomster väntas stiga, konsumtionen återhämta sig och arbetsmarknaden successivt stärkas. I rapportens huvudscenariö ökar jämviktshyran med mellan fem och sex procent fram till 2029. Samtidigt väntas direktavkastningskraven sjunka något, vilket verkar positivt på fastighetsvärdena.

Mot detta står byggkostnaderna. BKI väntas i huvudscenariot öka med cirka 2,4 procent per år. Den kraftiga kostnadschocken från 2021–2023 ligger bakom oss, men materialpriser, energi och finansieringskostnader utgör fortsatt uppåtrisk.

Den samlade bedömningen är därför att förutsättningarna för nyproduktion förbättras, men att återhämtningen sker gradvis.

Högre betalningsvilja och något lägre avkastningskrav gör att fler kalkyler går ihop, medan fortsatt höga och stigande byggkostnader verkar i motsatt riktning. I attraktiva lägen kan fler projekt därmed åter bli genomförbara. På svagare delmarknader, där hyran redan ligger nära jämviktshyran och marknadsdjupet är begränsat, kommer kalkylerna fortsatt kunna lysa rött.

Den kanske viktigaste slutsatsen i rapporten är att hyresmarknaden inte längre kan analyseras meningsfullt enbart med nationella eller kommunala genomsnittssiffror över hyror och vakanser. Efterfrågan behöver bedömas lokalt och utifrån samspelet mellan hyresnivå, jämviktshyra, marknadsdjup, vakansrisk, kapitalmarknadens krav på avkastning och byggkostnader.



1. Inledning

Den svenska hyresmarknaden har förändrats påtagligt under de senaste åren. Under lång tid präglades diskussionen framför allt av bostadsbrist, långa kötider och ett bostadsbyggande som inte ansågs motsvara efterfrågan i de större arbetsmarknadsregionerna.

Efter inflations- och räntechocken 2022–2023 har bilden blivit mer sammansatt. Nyproduktionen har fallit kraftigt, hushållens reala köpkraft har försvagats och kostnaderna för att bygga och finansiera nya bostäder har stigit. Samtidigt har hyrorna i nyproduktionen fortsatt uppåt och på flera delmarknader närmat sig den nivå som hushållen faktiskt är beredda och har möjlighet att betala.

Utvecklingen har gjort tidigare relativt enkla beskrivningar av hyresmarknaden mindre användbara. Det är möjligt att samtidigt ha mycket långa köer till äldre hyresbostäder, korta kötider till nyproducerade bostäder och stigande vakanser i andra delar av beståndet. Dessa företeelser är inte nödvändigtvis motsägelsefulla. De kan i stället förstås som resultatet av att olika delar av hyresmarknaden har olika hyresnivåer, olika lokala efterfrågeförsättningar och olika stora marginaler mellan faktisk hyra och hushållens betalningsvilja.

Rapportens utgångspunkt är därför att efterfrågan på hyresbostäder behöver analyseras mer djupgående och mer geografiskt precist än vad ett generellt mått på bostadsbrist eller bostadsöverskott medger. En central roll spelar begreppet jämviktshyra – den hyresnivå där det tillgängliga utbudet av en viss typ av bostad ungefär motsvaras av antalet hushåll som både vill och kan efterfråga den. Den faktiska hyran kan ligga såväl under som nära eller över denna nivå. När hyran ligger långt under jämviktshyran uppstår ett efterfrågeöverskott som bland annat tar sig uttryck i långa kötider.

När hyran ligger nära jämviktsnivån minskar denna marginal och marknaden blir känsligare för förändringar i hushållens inkomster, arbetsmarknad och lokalt utbud.

Rapportens syfte är att analysera hur balansen på den svenska hyresmarknaden har förändrats under de senaste åren, med särskilt fokus på nyproducerade hyresrätter och storstadsmarknaderna. Rapporten har tagits fram inom ramen för samarbetet mellan Bostadspolitik.se och Evidens. Tre frågor står i centrum.

1. Den första är om hyrorna i nyproduktionen har närmat sig den nivå där hushållens köpkraftiga efterfrågan balanserar utbudet. För detta jämförs faktiska nyproduktionshyror med modellberäknade jämviktshyror samt med kötider och marknadsdjup. Analysen visar att nyproduktionshyrorna i flera av de studerade kommunerna numera ligger nära de skattade jämviktshyrorna, samtidigt som skillnaderna inom kommunerna är mycket stora.
2. Den andra frågan gäller den ökade vakansen på hyresmarknaden. Rapporten undersöker i vilken utsträckning vakansökningen kan förstås som ett tillfälligt konjunkturfenomen och i vilken utsträckning den speglar mer strukturella problem. Här skiljer sig utvecklingen kraftigt mellan storstadsregioner, regionstäder och mindre lokala arbetsmarknader. I storstädernas centrala delar är vakanserna fortfarande mycket låga, medan problemen är större på svagare lokala marknader och i vissa delar av det äldre beståndet.

3. Den tredje frågan är hur förutsättningarna för nyproduktion kan väntas utvecklas under de närmaste åren. Här analyseras samspelet mellan hushållens betalningsvilja, investerarnas avkastningskrav och byggkostnader. Dessa tre faktorer avgör tillsammans om ett projekt kan bära den hyra och det investeringsvärde som krävs för att nyproduktion ska vara ekonomiskt genomförbar.

Läsanvisning

Rapporten består, efter denna inledning, av tre huvudkapitel.

I kapitel 2, Har vi marknadshyra i nyproduktionen? analyseras hyresutvecklingen i bostadsstocken, på successionsmarknaden och i nyproduktionen i Stockholm, Göteborg, Malmö och Uppsala. Huvudfokus ligger på relationen mellan faktisk nyproduktionshyra och jämviktshyra. Analysen kompletteras med kötider och marknadsdjup för att belysa hur nära olika delmarknader ligger den ekonomiska balanspunkten mellan utbud och efterfrågan.

I kapitel 3, Vakansutvecklingen – konjunktur eller struktur? analyseras utvecklingen av outhyrda bostäder. Kapitlet skiljer mellan olika typer av vakanser och diskuterar varför problemen ser så olika ut mellan kommuner och delmarknader. Särskild vikt läggs vid samspelet mellan demografi, hushållens köpkraft, nyproduktion, hyresnivå och bostädernas läge och kvalitet. Kapitlet visar också hur nyproduktion kan skapa vakanser indirekt genom att hushåll lämnar mindre attraktiva delar av det äldre beståndet.

I kapitel 4, Utblick de närmaste åren – jämviktshyror, direktavkastningskrav och byggkostnader, riktas blicken framåt. Utifrån den makroekonomiska utvecklingen och särskilda prognosmodeller diskuteras hur hushållens betalningsvilja, investerarnas avkastningskrav och byggkostnader kan utvecklas fram till 2029. Kapitlet avslutas med en samlad bedömning av förutsättningarna för nyproduktion av hyresrätter.



2. Har vi marknadshyra i nyproduktionen?

Hyresmarknaden i storstadskommunerna väcker frågor om nyproduktionens hyresnivåer. I delar av det äldre beståndet krävs fortfarande många års kötid för att få ett förstahandskontrakt. Samtidigt kan nyproducerade hyresbostäder i vissa projekt och lägen förmedlas till hushåll med betydligt kortare kötid. I en del fall krävs dessutom aktiva uthyrningsinsatser för att nå full uthyrning.

En viktig förklaring är att hyrorna i nyproduktionen ligger betydligt närmare hushållens betalningsvilja än hyrorna i stora delar av det äldre beståndet. När hyran ligger tydligt under betalningsviljan uppstår ett efterfrågeöverskott: Fler hushåll vill ha bostaden än det finns bostäder att fördela. När hyran stiger och närmar sig den nivå som marknaden kan bära minskar detta överskott. Kötiderna blir kortare och fler hushåll med relativt kort kötid kan få kontrakt. Om hyran i stället överstiger den nivå där den köpkraftiga efterfrågan motsvarar utbudet kan uthyrningen bli svårare.

Det är denna relation mellan faktisk hyra och marknadens betalningsvilja för nyproduktion som står i centrum i detta kapitel. För att analysera denna skillnad används begreppet jämviktshyra. Jämviktshyran är den hyresnivå där utbudet av en viss typ av bostad ungefär motsvaras av antalet hushåll som både vill och kan efterfråga den. Den ska skiljas från marknadshyra i institutionell mening. Eftersom Sverige inte har fri hyressättning i nyproduktionen, bestäms hyrorna även i nyproduktionen inom ramen för det svenska hyressättningssystemet. En förhandlad eller administrativt bestämd presumtionshyra kan dock ekonomiskt ligga nära, under eller över den nivå som skulle skapa balans mellan utbud och efterfrågan.

Kapitlets huvudfråga är därför om de faktiska nyproduktionshyrorna under de senaste åren har närmat sig, nått eller i vissa fall passerat de modellberäknade jämviktshyrorna.

Analysen genomförs för Stockholm, Göteborg, Malmö och Uppsala och tar hänsyn till att både betalningsvilja och faktisk hyresnivå varierar mellan olika bostadsstorlekar och geografiska lägen.

Jämförelsen mellan nyproduktionshyra och jämviktshyra kompletteras med uppgifter om kötider och med exempel från olika delmarknader. Dessa indikatorer gör det möjligt att pröva om de modellberäknade jämviktshyrorna också avspeglas i hushållens faktiska beteende. Stockhyror, successionshyror och marknadsdjup används därmed främst som referenspunkter för att förstå varför nyproduktionen i vissa delar av storstadsregionerna fortfarande möter ett betydande efterfrågeöverskott, medan hyrorna på andra delmarknader tycks ha nått gränsen för vad hyresgästerna accepterar.

Hyresutvecklingen i bestånd, succession och nyproduktion

Analysen omfattar Stockholm, Göteborg och Malmö samt Uppsala. Förmedlingsdata hämtas från Bostadsförmedlingen i Stockholm, Uppsala Bostadsförmedling, Boplats Väst och Boplats Syd. Materialet är omfattande och ger en god bild av utvecklingen, men det täcker inte hela marknaden. Särskilt i nyproduktionen finns privata aktörer som använder andra förmedlingskanaler. Uppgifter om genomsnittliga hyror i hela hyresbostadsbeståndet hämtas från SCB.

För analysen är det viktigt att skilja mellan tre delmarknader. Hela bostadsstocken beskriver den genomsnittliga hyran i samtliga hyresbostäder som ingår i SCB:s statistik, oavsett om lägenheterna bytt hyresgäst under året. Successionsmarknaden består av befintliga hyresbostäder som blir lediga och förmedlas till en ny hyresgäst. Nyproduktionsmarknaden avser i sin tur den första uthyrningen av nybyggda bostäder.

Skillnaden mellan stock och succession är särskilt viktig ur hushållens perspektiv. Ett hushåll som söker bostad kan inte efterfråga den genomsnittliga lägenheten i hela beståndet. Det kan bara välja mellan de bostäder som faktiskt blir lediga. Successionsmarknaden ger därför en mer direkt bild av de alternativ som möter en bostadssökande.

Samtidigt är successionsmarknaden i sig blandad. Där finns både äldre bostäder med låga hyror och relativt nyproducerade bostäder som redan hunnit få sin andra eller tredje hyresgäst. En bostad som byggdes för fem eller tio år sedan kan därför vara ett nära substitut till dagens nyproduktion men ha en lägre hyra. Det är en viktig konkurrensfaktor för nya projekt.

Jämförbara mått på hyresnivån

Att jämföra hyror mellan kommuner och över tid är inte så enkelt som det först kan verka. Kvadratmeterhyran påverkas systematiskt av bostadens storlek. En liten lägenhet har normalt högre hyra per kvadratmeter än en stor, eftersom kostnader för att bygga kök, badrum och installationer fördelas över en mindre yta. Även byggår spelar stor roll. Nyare bostäder har i regel högre hyror än äldre bostäder, bland annat eftersom de har producerats i ett högre kostnadsläge.

En förändring i den genomsnittliga kvadratmeterhyran kan därför bero på att hyrorna faktiskt har höjts, men också på att sammansättningen av de bostäder som förmedlas har förändrats. Om ett år domineras av små lägenheter i centrala lägen och ett annat år av större bostäder längre ut i regionen kan genomsnittshyran förändras även utan någon egentlig prisförskjutning.

Där underlaget medger används därför normhyra enligt 1991 års metod. Normhyran räknar om hyran till en standardiserad bostad om tre rum och kök och 77 kvadratmeter. Metoden reducerar den del av skillnaderna som beror på bostadsstorlek och antal rum. Däremot korrigerar den inte för alla andra kvaliteter, exempelvis läge, standard eller tillgång till balkong.

Under perioden 2022-2026 är det också nödvändigt att skilja mellan nominell och real utveckling. Inflationen var under delar av perioden mycket hög. En nominell hyresökning behöver därför inte innebära att hyran har ökat i samma takt i reala termer. När syftet är att förstå om hushållens faktiska ekonomiska styrka förändrats eller om hyresnivån närmast sig betalningsviljan är fasta priser ofta mer informativa.

Hyrorna i hela bostadsbeståndet

SCB:s statistik visar att det finns tydliga nivåskillnader mellan de fyra studerade kommunerna. År 2025 var den genomsnittliga hyran högst i Uppsala, 1 781 kronor per kvadratmeter och år. Därefter följde Stockholm med 1 750 kronor och Malmö med 1 709 kronor. Göteborg hade den lägsta genomsnittsnivån, omkring 1 550 kronor per kvadratmeter och år.

Skillnaderna är intressanta därför att de inte helt följer den ordning man kanske spontant skulle vänta sig utifrån bostadsrättspriser eller hushållens inkomster. Stockholm har exempelvis inte den högsta genomsnittshyran i beståndet, trots att betalningsviljan för bostäder generellt är hög. Förklaringen ligger i hög grad i beståndets sammansättning och i hur hyressättningen historiskt har utvecklats i olika delar av stocken.

I reala termer har hyrorna i hela beståndet förändrats relativt lite sedan 2022. De nominella höjningarna under perioden har i stor utsträckning motsvarats av den allmänna prisökningen. Det betyder att hushållens reala hyreskostnad i genomsnitt varit betydligt mer stabil än de nominella hyreshöjningarna kan ge intryck av.

¹ Normhyresberäkningen tar dock inte alls hänsyn till hushållens värderingar. Beräkningen tar inte hänsyn till hur olika hushåll värderar exempelvis yteffektivitet. Normhyresberäkningen blir därför inte rättvisande även om beräkningen är en slags branschstandard.

Skillnaderna mellan kommunerna tycks inte heller främst förklaras av lägenhetsstorlek. En jämförelse av hyror för två rum och kök ger i huvudsak samma rangordning. En viktigare faktor är i stället hur stor del av beståndet som ligger i olika byggårs- och värdeårsgrupper, samt hur hyrorna utvecklats efter renoveringar och lokala hyresförhandlingar.

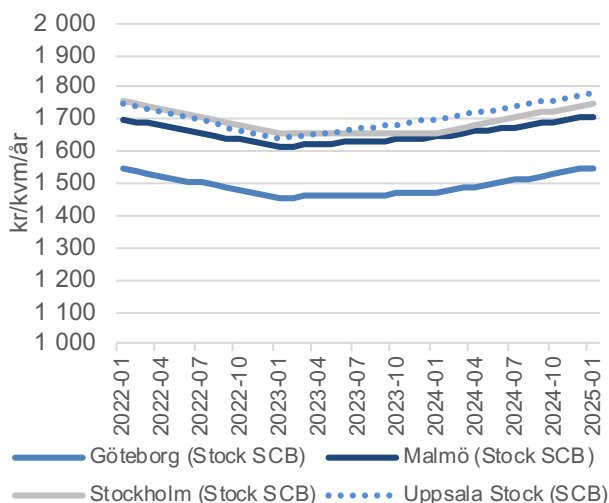
Detta syns tydligt i bostäder uppförda under perioden 1961-1980, ett mycket stort segment i flera av kommunerna. För dessa bostäder ligger den genomsnittliga hyran omkring 1 630 kronor per kvadratmeter och år i Uppsala, jämfört med cirka 1 500 kronor i Stockholm, 1 530 kronor i Malmö och 1 355 kronor i Göteborg. Det bidrar sannolikt både till Uppsalas relativt höga genomsnittshyra och Göteborgs lägre nivå.

Successionsmarknaden

De bostäder som faktiskt förmedlas till nya hyresgäster är inte ett slumpmässigt urval av hela beståndet. Många äldre bostäder med mycket låga hyror omsätts i hög grad på bytesmarknaden och förekommer därför i mindre omfattning i bostadsförmedlingarnas statistik. Samtidigt innehåller förmedlingsmaterialet en betydande andel relativt nya bostäder. Det gör att hyrorna bland förmedlade successionsbostäder i genomsnitt ligger högre än stockhyrorna.

Materialet är stort. Under perioden 2022 till första halvåret 2026 omfattas knappt 140 000 förmedlade bostäder i Stockholmsområdet, omkring 50 000 i Göteborgsområdet, drygt 45 000 i Uppsala och knappt 28 000 i Malmöområdet. Bostäder från 1950-talet, perioden 1960-1980 samt tiden efter 2010 är väl representerade.

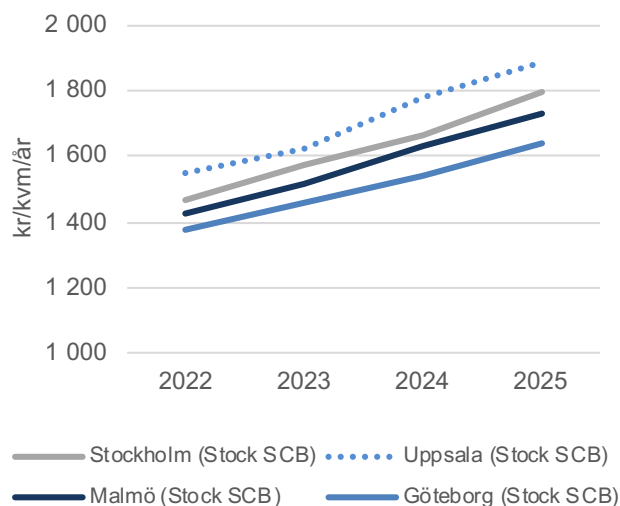
Genomsnittshyror i stocken av hyresbostäder 2022-2026, fasta priser



Figur 1.

Källa: SCB.

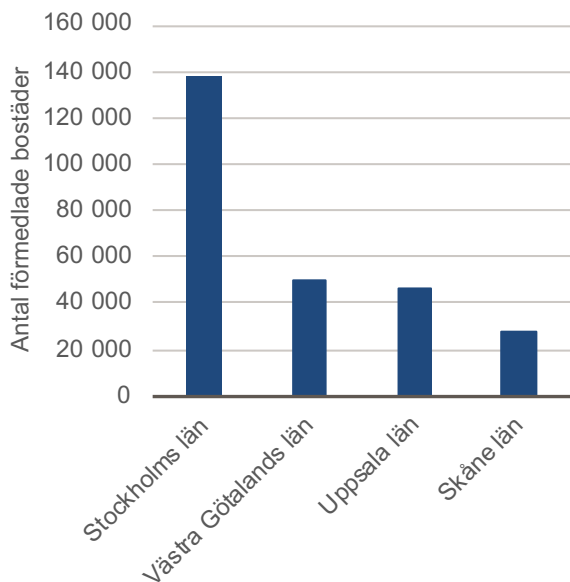
Genomsnittshyra för 2 rok per kommun, löpande priser



Figur 2.

Källa: SCB.

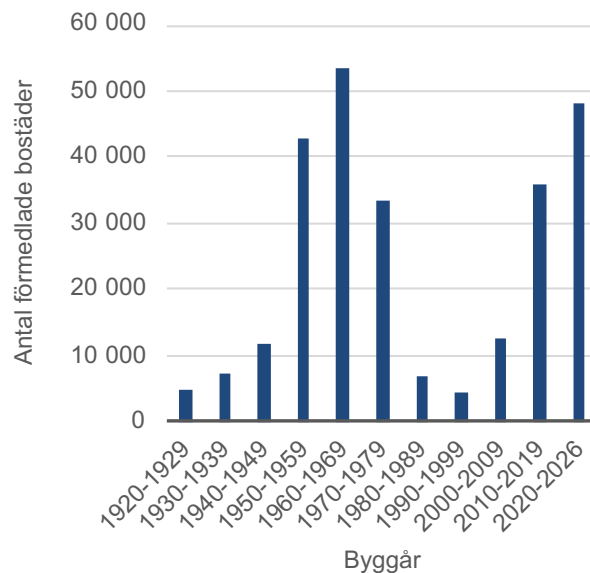
Antal förmedlade bostäder per län 2022-2026:2



Figur 3.

Källa: Evidens och Bostadsförmedlingarna i Stockholm och Uppsala samt Boplats Väst och Syd.

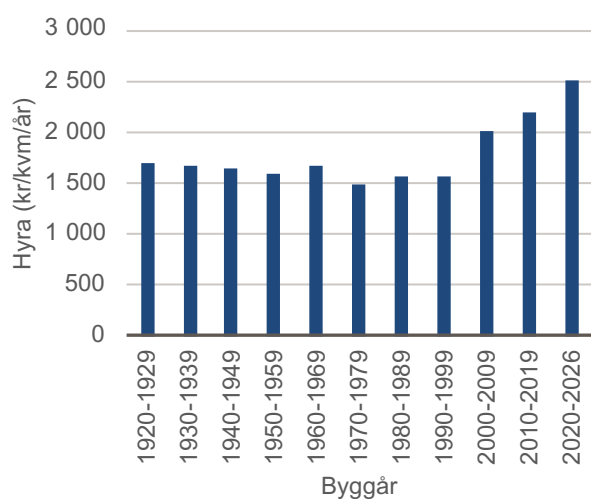
Antal förmedlade bostäder per byggår från samtliga förmedlingar 2022-2026:2



Figur 4.

Källa: Evidens och Bostadsförmedlingarna i Stockholm och Uppsala samt Boplats Väst och Syd

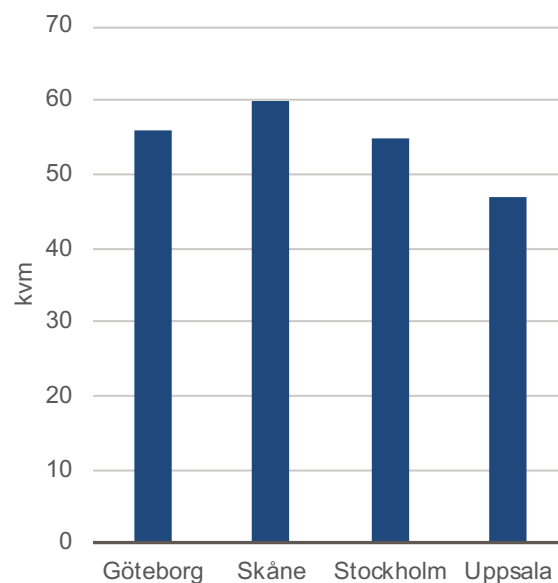
Faktiska hyresnivåer för förmedlade bostäder 2022-2026, per byggår, löpande priser



Figur 5.

Källa: Evidens och Bostadsförmedlingarna i Stockholm och Uppsala samt Boplats Väst och Syd.

Genomsnittlig bostadsstorlek



Figur 6.

Källa: Evidens och Bostadsförmedlingarna i Stockholm och Uppsala samt Boplats Väst och Syd

Jämförelser mellan förmedlingssystemen måste dock göras med viss försiktighet. De skiljer sig åt när det gäller geografisk täckning, vilka fastighetsägare som deltar, hur kötid räknas och vilka urvalsregler som används. En genomsnittlig kötid i ett system är därför inte nödvändigtvis fullt jämförbar med motsvarande mått i ett annat.

Trots dessa begränsningar är ett mönster tydligt: Hyrorna i successionen ligger genomgående högre än genomsnittshyrorna i stocken. Vid periodens slut varierar successionshyrorna från omkring 1 900 kronor per kvadratmeter och år i Göteborg till drygt 2 500 kronor i Uppsala. Stockholm och Malmö ligger däremellan.

Till skillnad från stockhyrorna har successionshyrorna dessutom ökat i reala termer under perioden. Ökningen är tydligast i Göteborg och Uppsala. Det betyder att den del av marknaden som faktiskt möter ett bostadssökande hushåll har blivit dyrare i snabbare takt än den genomsnittliga hyran i hela beståndet.

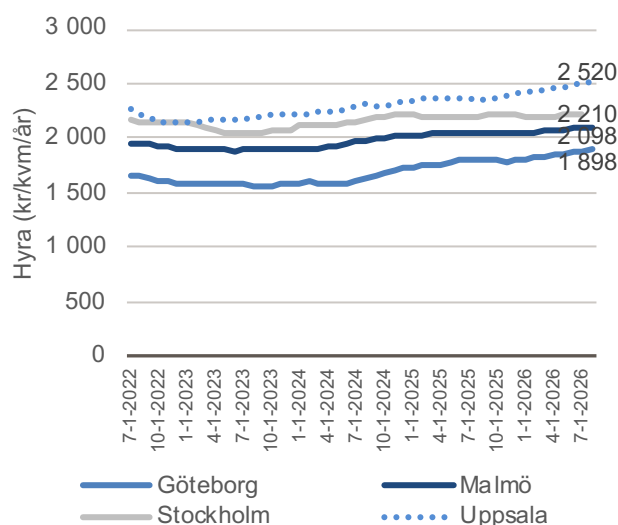
På marknader med stark efterfrågan kan successionshyrorna ändå ligga betydligt under hushållens betalningsvilja. Skillnaden skapar ett konsumentöverskott för det hushåll som får kontraktet. När många fler hushåll vill ha bostaden än det finns tillgängliga kontrakt måste bostäderna fördelas på annat sätt än genom priset. I de studerade systemen sker det framför allt genom kötid.

Kötiden är samtidigt ett trubbigt mått. Ett hushåll kan samla kötid utan att aktivt söka bostad, och kötiden påverkas av läge, storlek, standard och hur attraktivt kontraktet uppfattas. Därför är en lång kötid framför allt ett tecken på att hyran ligger under den nivå som skulle balansera marknaden - inte ett direkt mått på exakt hur mycket hyran skulle kunna höjas.

Nyproduktionsmarknaden

I nyproduktionen blir skillnaden mellan projektets kostnad och hushållens betalningsvilja särskilt tydlig. En ny hyresbostad måste bära en investering som genomförts till dagens mark-, bygg- och finansieringskostnader. Den hyra som krävs för att projektet ska vara ekonomiskt genomförbart påverkas därför av produktionskostnaden, finansieringsvillkoren och investerarens avkastningskrav.

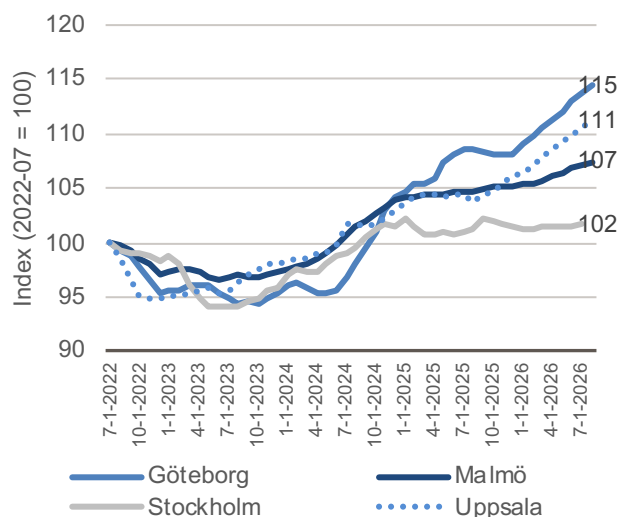
Hyresnivå för förmedlade successionsbostäder, fasta priser 2026



Figur 7.

Källa: Evidens och Bostadsförmedlingarna i Stockholm och Uppsala samt Boplats Väst och Syd.

Hyresnivå för förmedlade successionsbostäder, fasta priser 2026 index 2022-07=100



Figur 8.

Källa: Evidens och Bostadsförmedlingarna i Stockholm och Uppsala samt Boplats Väst och Syd.

Hushållens betalningsvilja bestäms däremot av andra faktorer. Den påverkas av inkomster, preferenser, räntor, alternativkostnaden för ägt boende och priset på andra bostäder. En högre byggkostnad ökar inte automatiskt hushållens vilja att betala mer i hyra. Inte heller ett högre avkastningskrav hos investeraren skapar större köpkraft hos hyresgästen.

Det kan därför uppstå ett glapp mellan den hyra som behövs i projektkalkylen och den hyra som marknaden kan bära. Detta glapp är centralt för att förstå dagens nyproduktionsmarknad. En hyra kan vara kalkylmässigt nödvändig för fastighetsägaren och samtidigt vara för hög i relation till hushållens betalningsvilja i det aktuella läget.

När månadshyran blir hög kan fastighetsägaren försöka begränsa hushållens boendekostnad genom att bygga mindre bostäder. Det sänker ofta totalhyran men höjer samtidigt hyran per kvadratmeter. Strategin kan vara rationell, särskilt för unga och ensamstående hushåll, men den har också en gräns. Om lägenheten blir för liten kan hushållet uppleva den som mindre prisvärd trots en lägre total månadshyra.

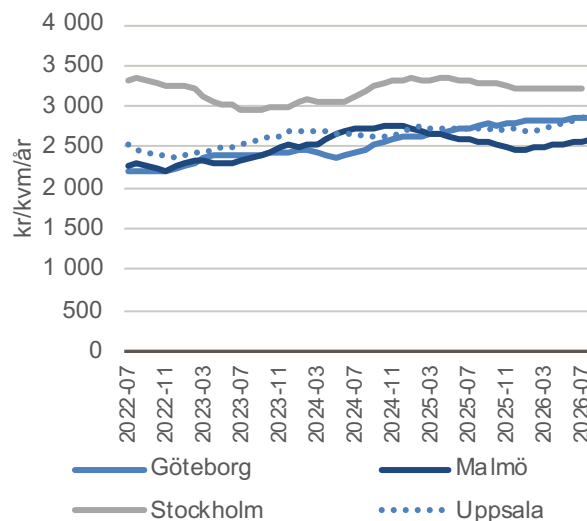
Nyproduktionshyrorna har stigit snabbt

Den genomsnittliga hyran bland förmedlade nyproducerade bostäder uppgår under 2026 till omkring 3 229 kronor per kvadratmeter och år i Stockholm, 2 889 kronor i Uppsala, 2 856 kronor i Göteborg och 2 590 kronor i Malmö. Sedan 2022 är ökningen störst i Göteborg, omkring 29 procent. Uppsala och Malmö uppvisar också tydliga ökningar, medan Stockholms genomsnittliga nyproduktionshyra i reala termer är ungefär oförändrad eller något lägre.

Genomsnittshyrorna döljer dock stora sammansättningseffekter. Stockholms höga kvadratmeterhyra beror delvis på att en stor del av nyproduktionen består av små bostäder. När hyrorna räknas om till normhyror minskar skillnaderna mellan kommunerna kraftigt. År 2026 ligger normhyran omkring 2 324 kronor per kvadratmeter och år i Göteborg, jämfört med cirka 2 919 kronor i Stockholm, 2 457 kronor i Uppsala och 2 224 kronor i Malmö.

Det är ett viktigt resultat. En enkel jämförelse av genomsnittlig kvadratmeterhyra ger intrycket att Stockholm ligger långt över övriga marknader. Efter storlekskorrigering minskar skillnaderna mot Stockholm. Skillnaden visar hur försiktig man måste vara när genomsnittshyror används som mått på marknadsläget.

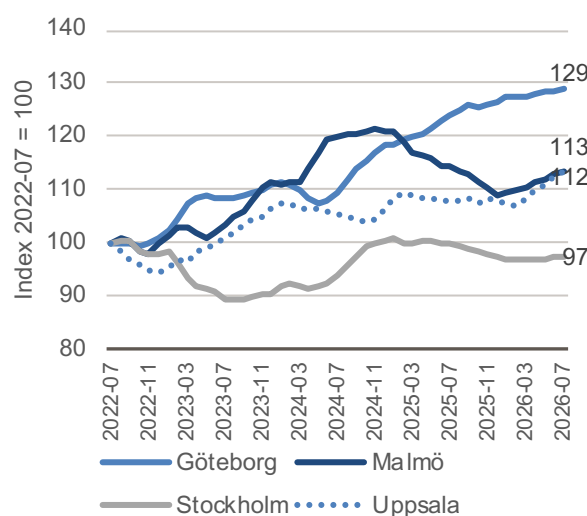
Genomsnittliga hyresnivåer i förmedlad nyproduktion



Figur 9.

Källa: Evidens och Bostadsförmedlingarna i Stockholm och Uppsala samt Boplats Väst och Syd.

Genomsnittliga hyresnivåer i förmedlad nyproduktion, index 2022-07 = 100



Figur 10.

Källa: Evidens och Bostadsförmedlingarna i Stockholm och Uppsala samt Boplats Väst och Syd.

Det finns också en databegränsning som bör framhållas. En inte oväsentlig del av den privata nyproduktionen förmedlas genom andra kanaler än de kommunala eller regionala bostadsförmedlingarna. Resultaten beskriver därför den förmedlade nyproduktionen i materialet, inte nödvändigtvis hela marknaden. En mer heltäckande statlig hyresstatistik skulle påtagligt förbättra möjligheterna att följa denna del av bostadsmarknaden.

Kortare kötider när hyrorna stiger

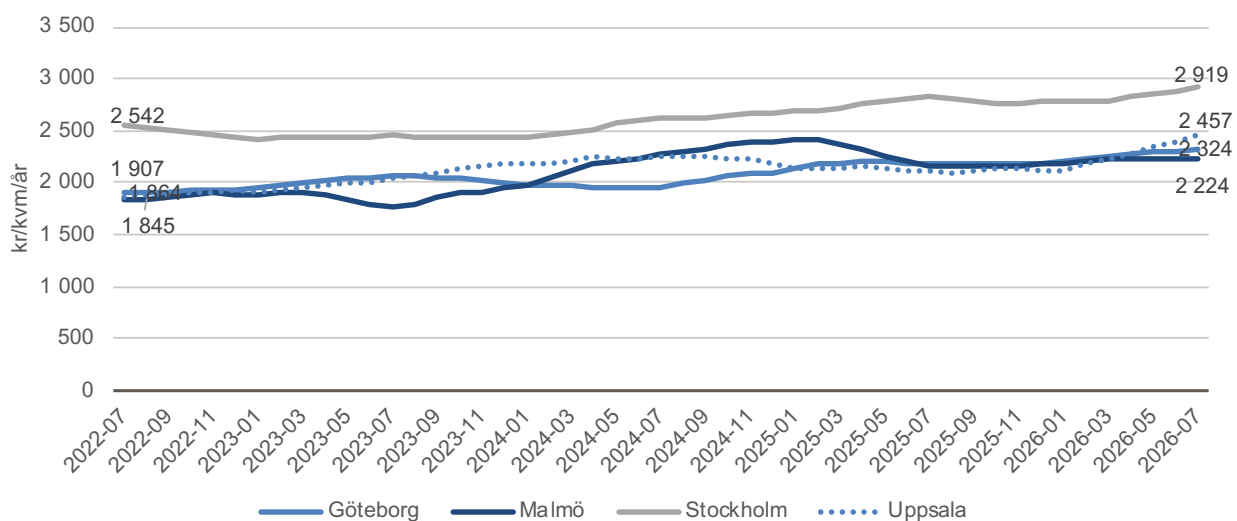
Om hyrorna närmar sig hushållens betalningsvilja bör detta, allt annat lika, synas i förmedlingsstatistiken. När efterfrågeöverskottet minskar behövs inte lika lång kötid för att få ett kontrakt. Andelen hushåll som erhåller en nyproducerad bostad med kort kötid blir därför en användbar kompletterande indikator.

I Stockholm skedde en tydlig förändring under 2023 och 2024. Under 2022 var det mycket ovanligt att hushåll fick en nyproducerad bostad efter högst två års kötid. För två rum och kök hade denna andel stigit till omkring 28 procent 2024 och 30 procent 2025. De ännu ofullständiga uppgifterna för 2026 antyder en viss tillbakagång, samtidigt som konjunkturen förbättrats och hyresutvecklingen i nyproduktionen blivit mer dämpad.

Utvecklingen är logisk. Under 2023 och 2024 pressades hushållens reala inkomster av inflationen, arbetsmarknaden försvagades och räntorna var höga. Samtidigt steg hyrorna i nyproduktionen när högre bygg- och finansieringskostnader slog igenom i projekten. Båda krafterna verkade alltså i samma riktning: Efterfrågeöverskottet minskade.

I Uppsala är andelen hushåll med kort kötid ännu större. Redan 2022 kunde omkring 35 procent av de inflyttade hushållen få en nyproducerad bostad med högst två års kötid. Andelen ökade till 49 procent 2023 och till 66 procent 2024. År 2026 uppgår den till omkring 56 procent.

Normhyror i nyproduktionen, fasta priser 2026



Figur 11.

Källa: Evidens och Bostadsförmedlingen i Stockholm.

Kötidsdata är inte ett perfekt efterfrågemått, men förändringen är tydlig nog för att motivera en mer direkt fråga: ligger nyproduktionshyrorna numera nära den hyresnivå där marknaden balanserar? För att besvara den frågan behövs ett mått på jämviktshyran.

Hyresutvecklingen i relation till jämviktshyran

Jämviktshyran är den hyresnivå där den köpkraftiga efterfrågan motsvarar det utbud som finns av bostäder med en viss storlek, kvalitet och lokalisering. Om den faktiska hyran ligger under jämviktshyran finns fler hushåll som vill hyra bostäderna än det finns bostäder att fördela. Om hyran ligger över jämviktshyran är antalet hushåll som vill och kan betala hyran mindre än utbudet.

Jämviktshyra och betalningsvilja är nära besläktade men inte identiska begrepp. Betalningsviljan är ett mått på individnivå. Den beskriver vad ett visst hushåll maximalt är berett att betala för en viss bostad, givet bostadens egenskaper och hushållets ekonomi. Jämviktshyran är däremot ett marknadsmått. Den beskriver den hyresnivå där tillräckligt många hushåll har en betalningsvilja som motsvarar hyran för att absorbera det utbud som finns.

På en marknad med fri prisbildning tenderar priset att anpassas när efterfrågan förändras. På den svenska hyresmarknaden sker inte samma omedelbara prisjustering. Om efterfrågan försvagas ligger hyran i regel kvar. Anpassningen syns i stället i andra variabler: kortare köer, högre omflyttning eller längre uthyrningstid. Om efterfrågan stärks kan motsatsen inträffa och köerna växa utan att hyran förändras i motsvarande takt.

Hur kan jämviktshyran beräknas?

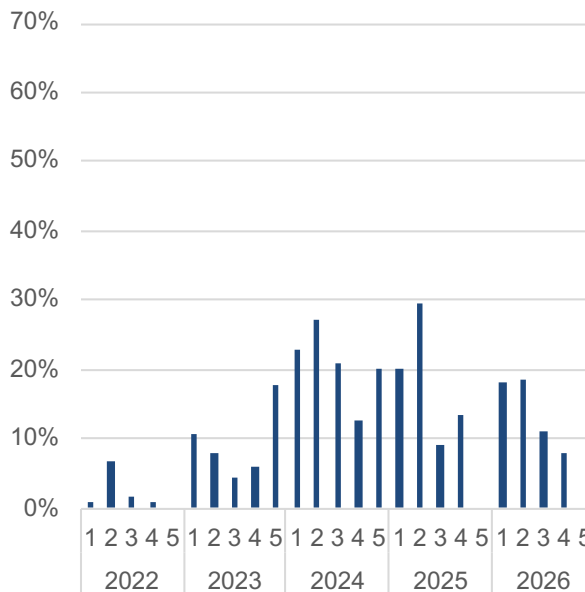
Jämviktshyran kan inte observeras direkt på samma sätt som en kontrakterad hyra eller ett bostadsrättspris. Den måste skattas. Den teoretiska utgångspunkten är brukarkostnadsteorin. Grundidén är intuitiv: En hyresrätt och en jämförbar bostadsrätt med samma läge, storlek och standard erbjuder i princip samma boendetjänst. Hushållets kostnad för att äga bostadsrätten kan därför användas för att uppskatta vad ett hushåll skulle vara berett att betala för att hyra en motsvarande bostad.

I förenklad form kan sambandet skrivas som:

$$H^*i_{t} = P i_{t} \cdot p i_{t} + A i_{t}$$

där H^* är den beräknade jämviktshyran, P är det skattade bostadsrättspriset, p är hushållets avkastningskrav eller brukarkostnadsfaktor och A är den skattade avgiften till bostadsrättsföreningen.

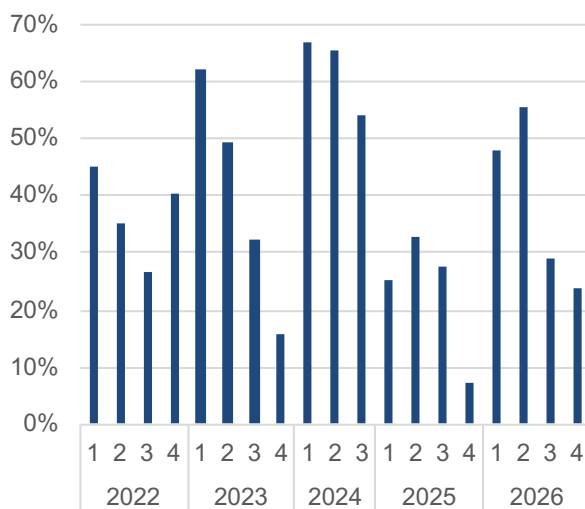
Stockholms kommun: andel med högst 2 års kötid i förmedlad nyproduktion



Figur 12.

Källa: Evidens och Bostadsförmedlingen i Stockholm.

Uppsala kommun: andel med högst 2 års kötid i förmedlad nyproduktion



Figur 13.

Källa: Evidens och Bostadsförmedlingen i Uppsala.

Avkastningskravet sammanfattar flera komponenter. Där ingår kostnaden för lånat och eget kapital, förväntningar om framtida prisutveckling och risk. Det kan därför variera mellan hushåll, bostadstyper och geografiska marknader.

I den modell som används i rapporten identifieras nyproducerade hyresbostäder med relativt kort kötid, eftersom dessa observationer antas ligga närmare marknadsjämvikt än bostäder som kräver mycket lång kötid. För varje sådan bostad skattas vilket pris den skulle ha haft om den upplåtits med bostadsrätt. Med uppgifter om hyra, skattat pris, avgift, storlek, antal rum och byggår kan hushållens implicita avkastningskrav beräknas. Dessa används därefter för att skatta jämviktshyror för andra bostäder och geografiska lägen.

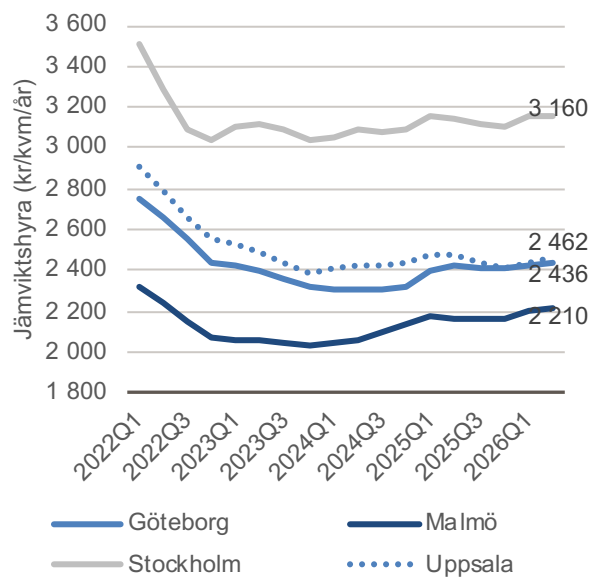
Metoden är inte exakt. I skattningen används bland annat förmedlade nyproducerade bostäder med högst tre års kötid. En striktare gräns skulle sannolikt ge observationer ännu närmare jämvikt, men samtidigt minska antalet observationer kraftigt. Dessutom är både bostadsrättspris och avgift modellskattade. Ett rimligt osäkerhetsintervall för jämviktshyran bedöms sammantaget vara minst omkring 100 kronor per kvadratmeter och år. Resultaten ska därför tolkas som uppskattningar av nivåer och mönster, inte som exakta mått.

Jämviktshyrorna föll under kostnads- och konjunkturkrisen

De reala jämviktshyrorna föll tydligt när inflationen steg, räntorna ökade och konjunktoren försvagades från 2022. Nedgången var drygt tio procent på samtliga studerade marknader. Under 2023 och 2024 stabiliserades utvecklingen. Från 2025 började jämviktshyrorna åter stiga, och en fortsatt uppgång kan skönjas under 2026. Trots återhämtningen har de ännu inte återgått till de reala nivåer som rådde före nedgången.

För en standardiserad bostad om tre rum och kök ligger den skattade jämviktshyran högst i Stockholm, omkring 3 160 kronor per kvadratmeter och år. Uppsala och Göteborg ligger båda kring drygt 2 400 kronor, medan Malmö ligger på drygt 2 200 kronor.

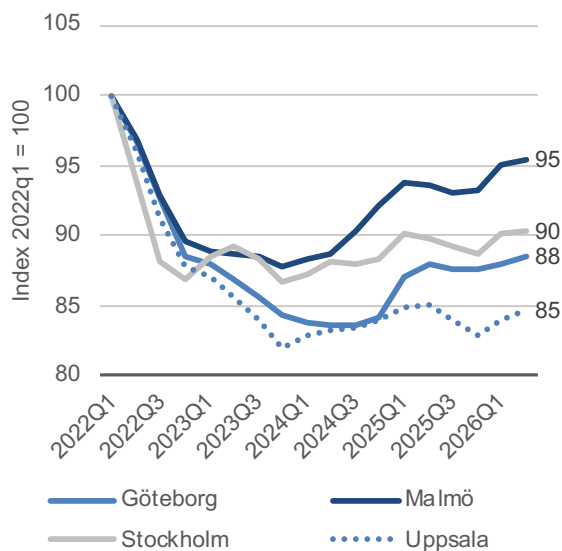
Jämviktshyra, kr/kvm/år.
3 RoK. Fasta priser 2026Q2



Figur 14.

Källa: Evidens och Bostadsförmedlingarna i Stockholm och Uppsala samt Boplat Väst och Syd.

Jämviktshyra, index 100=2022Q1.
3 RoK. Fasta priser 2026Q2



Figur 15.

Källa: Evidens och Bostadsförmedlingarna i Stockholm och Uppsala samt Boplat Väst och Syd.

Kommunnivåerna ger emellertid bara en första orientering. För att avgöra om nyproduktionshyrorna faktiskt ligger över eller under jämvikt måste varje enskild bostad jämföras med en skattad jämviktshyra för just dess läge, storlek och antal rum. Den jämförelsen har gjorts för samtliga förmedlade nyproducerade bostäder i materialet.

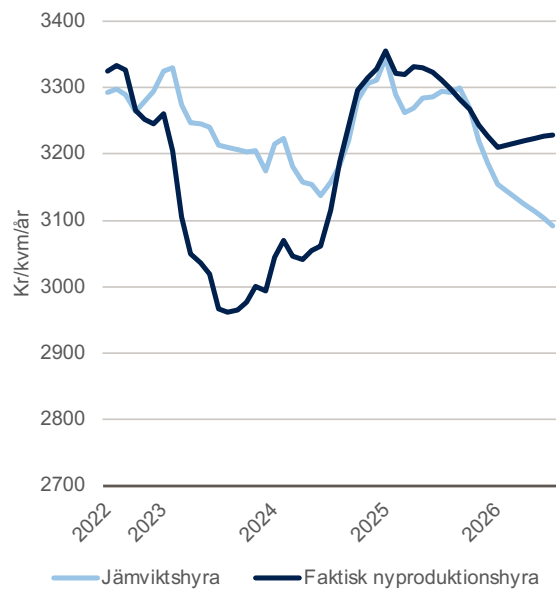
Nyproduktionshyrorna har nått jämviktsnivån

Resultaten visar en tydlig förändring sedan 2022. I början av perioden låg nyproduktionshyrorna i flera kommuner under de skattade jämviktshyrorna. Under de följande åren steg hyrorna i nyproduktionen, samtidigt som den reala jämviktshyran föll eller låg stilla. Avståndet mellan de två nivåerna minskade därför snabbt.

I Stockholm låg nyproduktionshyrorna i början av perioden ungefär i nivå med jämviktshyrorna och därefter under dem under delar av 2022 och 2023. När högre bygg-, finansierings- och kapitalkostnader slog igenom i hyrorna, framför allt under 2024, minskade skillnaden. Under 2026 ligger den genomsnittliga faktiska nyproduktionshyran något över den skattade jämviktshyran för de bostäder som ingår i förmedlingsmaterialet.

I Göteborg understeg nyproduktionshyrorna jämviktshyrorna med viss marginal fram till 2025. Därefter har gapet successivt slutits och de observerade hyrorna ligger under 2026 omkring eller något över jämviktsnivån. Malmö visar ett liknande mönster. Även där låg nyproduktionshyrorna tydligt under jämviktshyrorna i början av perioden men hade i stort sett kommit ikapp under 2024-2025. I Uppsala har skillnaden bestått något längre, men även där har den faktiska nyproduktionshyran successivt närmats sig den skattade jämviktsnivån.

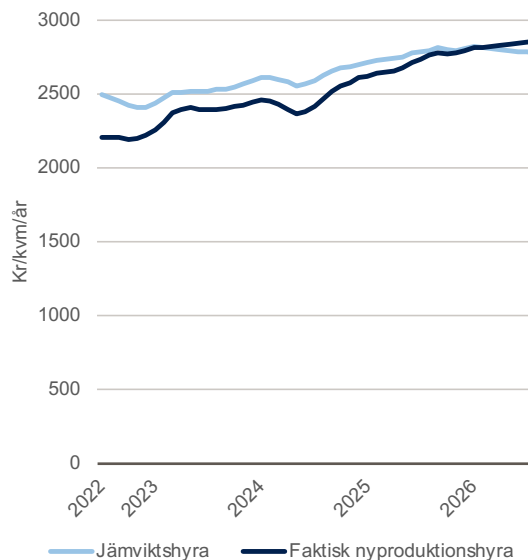
Skattad jämviktshyra och faktisk nyproduktionshyra i Stockholm



Figur 16.

Källa: Evidens och Bostadsförmedlingarna i Stockholm och Uppsala samt Boplat Väst och Syd.

Skattad jämviktshyra och faktisk nyproduktionshyra i Göteborg



Figur 17.

Källa: Evidens och Bostadsförmedlingarna i Stockholm och Uppsala samt Boplat Väst och Syd.

På aggregerad nivå är slutsatsen därför tydlig: De faktiska hyrorna i den förmedlade nyproduktionen ligger numera i genomsnitt nära den beräknade jämviktshyran och på vissa delmarknader över den. Det betyder att marginalen mellan hyran och hushållens betalningsvilja har blivit betydligt mindre än tidigare.

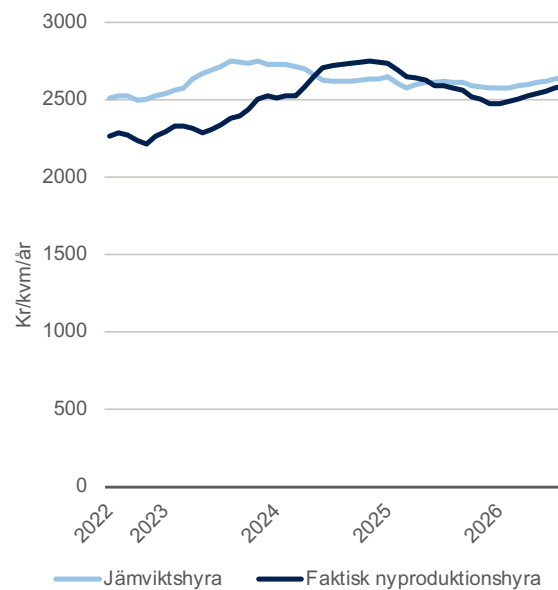
Detta ska inte tolkas som att all nyproduktion är överprissatt eller att samtliga projekt har uthyrningsproblem. Jämviktshyran varierar kraftigt inom en och samma kommun och olika projekt riktar sig till olika hushåll. Resultaten säger framför allt att marknaden blivit känsligare. När hyran ligger nära jämviktsnivån krävs mindre förändringar i hushållens inkomster, räntor eller lokalt utbud för att efterfrågan ska försvagas märkbart.

Ungefär samma produktionskostnad möter mycket olika betalningsvilja

Den kanske viktigaste geografiska observationen är att hushållens betalningsvilja varierar betydligt mer över storstadsregionen än många av projektens kostnadskomponenter. Markpriser kan skilja sig kraftigt, men byggkostnader, finansieringskostnader och investerarnas avkastningskrav är i hög grad gemensamma för regionen. Den hyra som krävs för att bära en investering varierar därför mindre än den hyra hushållen är beredda att betala i olika lägen.

I Stockholms mest efterfrågade centrala miljöer kan den skattade jämviktshyran för en standardiserad nyproducerad bostad om tre rum och kök närma sig 30 000 kronor per månad. Nivån faller successivt när avståndet från de mest attraktiva delarna av innerstaden ökar. Det innebär att samma typ av byggnad och i stora drag samma produktionskostnad kan möta helt olika ekonomiska förutsättningar beroende på var projektet ligger.

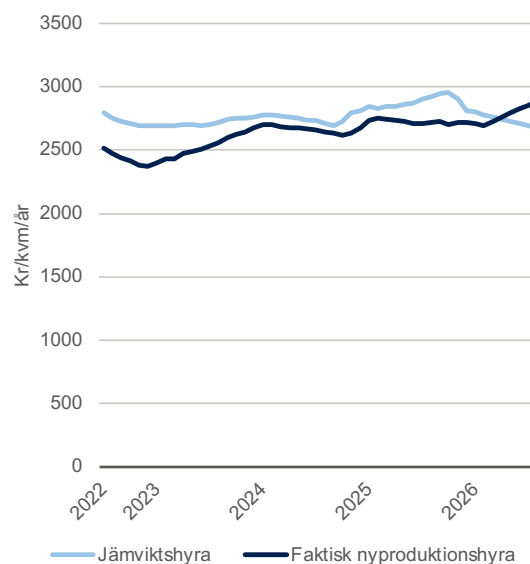
Skattad jämviktshyra och faktisk nyproduktionshyra i Malmö



Figur 18.

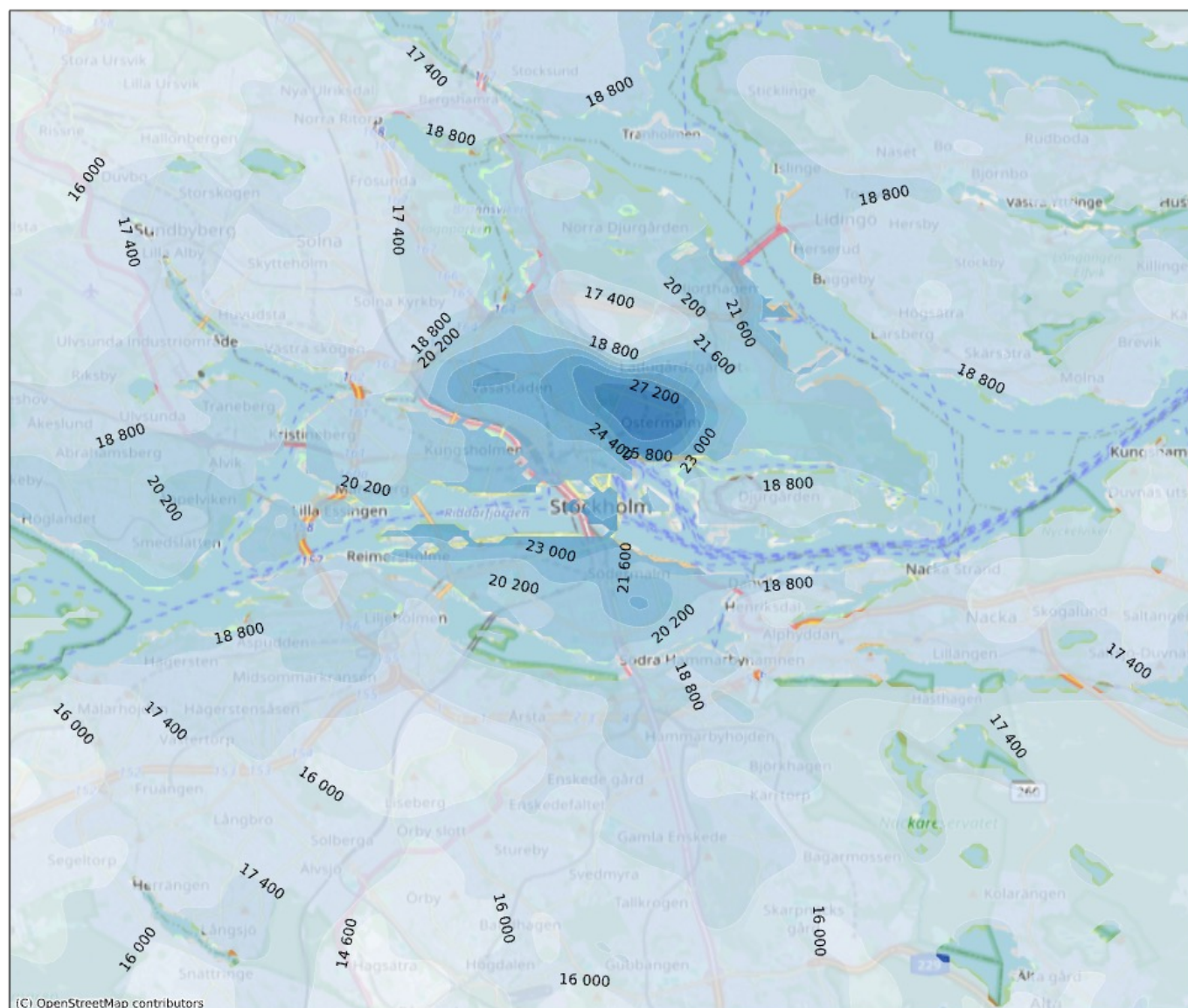
Källa: Evidens och Bostadsförmedlingarna i Stockholm och Uppsala samt Boplats Väst och Syd.

Skattad jämviktshyra och faktisk nyproduktionshyra i Uppsala



Figur 19.

Källa: Evidens och Bostadsförmedlingarna i Stockholm och Uppsala samt Boplats Väst och Syd.



Figur 20. Karta med jämviktshyresnivåer i Stockholm för tre rum och kök, 77 kvadratmeter.

Källa: Evidens.

Skillnaden illustreras tydligt av Södermalm och Fittja. På Södermalm förmedlades under 2025 och 2026 totalt 158 nya hyresbostäder. För de 51 treorna, med en genomsnittlig storlek på 77 kvadratmeter, var månadshyran cirka 18 700 kronor. Den skattade jämviktshyran i området ligger omkring 22 000 kronor. Hyran ligger alltså tydligt under den nivå som marknaden bedöms kunna bära.

Detta skapar ett betydande konsumentöverskott och syns direkt i kötidstatistiken. Den genomsnittliga kötiden var 17,5 år och mer än 80 procent av de inflyttade hushållen hade mer än tio års kötid. Trots en hög nominell hyra är bostäderna således kraftigt underprissatta i relation till den lokala betalningsviljan.

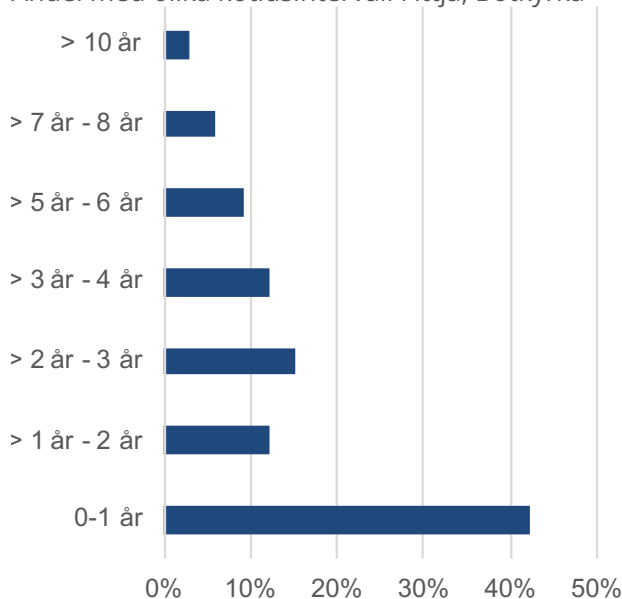
I Fittja är bilden närmast den omvända. För nyproducerade treor om cirka 74 kvadratmeter uppgår hyran till omkring 15 150 kronor per månad. Den skattade jämviktshyran för en jämförbar bostad ligger mellan cirka 13 000 och 14 000 kronor. Den faktiska hyran ligger därmed på eller över den nivå som marknaden bedöms kunna bära. Den genomsnittliga kötiden för projektets förmedlade bostäder var endast 2,4 år. Mer än hälften av hushållen hade högst två års kötid och över 40 procent högst ett år.

Det är ett illustrativt exempel på varför en genomsnittlig hyresnivå för en hel kommun eller region kan vara missvisande. En hyra på 15 000 kronor i månaden kan ligga under jämviktsnivån i ett attraktivt centralt läge men över jämviktsnivån några mil bort. Det är alltså inte hyresnivån i sig som avgör marknadsrisken, utan hyran i relation till den lokala betalningsviljan.

Malmö visar samma geografiska logik

I Malmö är jämviktshyrorna generellt lägre än i Stockholm, vilket också innebär att de faktiska nyproduktionshyrorna snabbare kan komma nära marknadens betalningsgräns. De högsta skattade nivåerna återfinns i delar av innerstaden, Västra Hamnen och Ribersborg, medan områden som Rosengård och Lindängen ligger lägre.

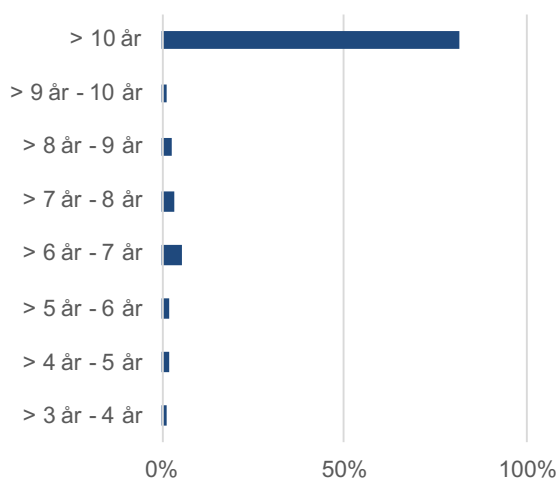
Andel med olika kötidintervall Fittja, Botkyrka



Figur 21.

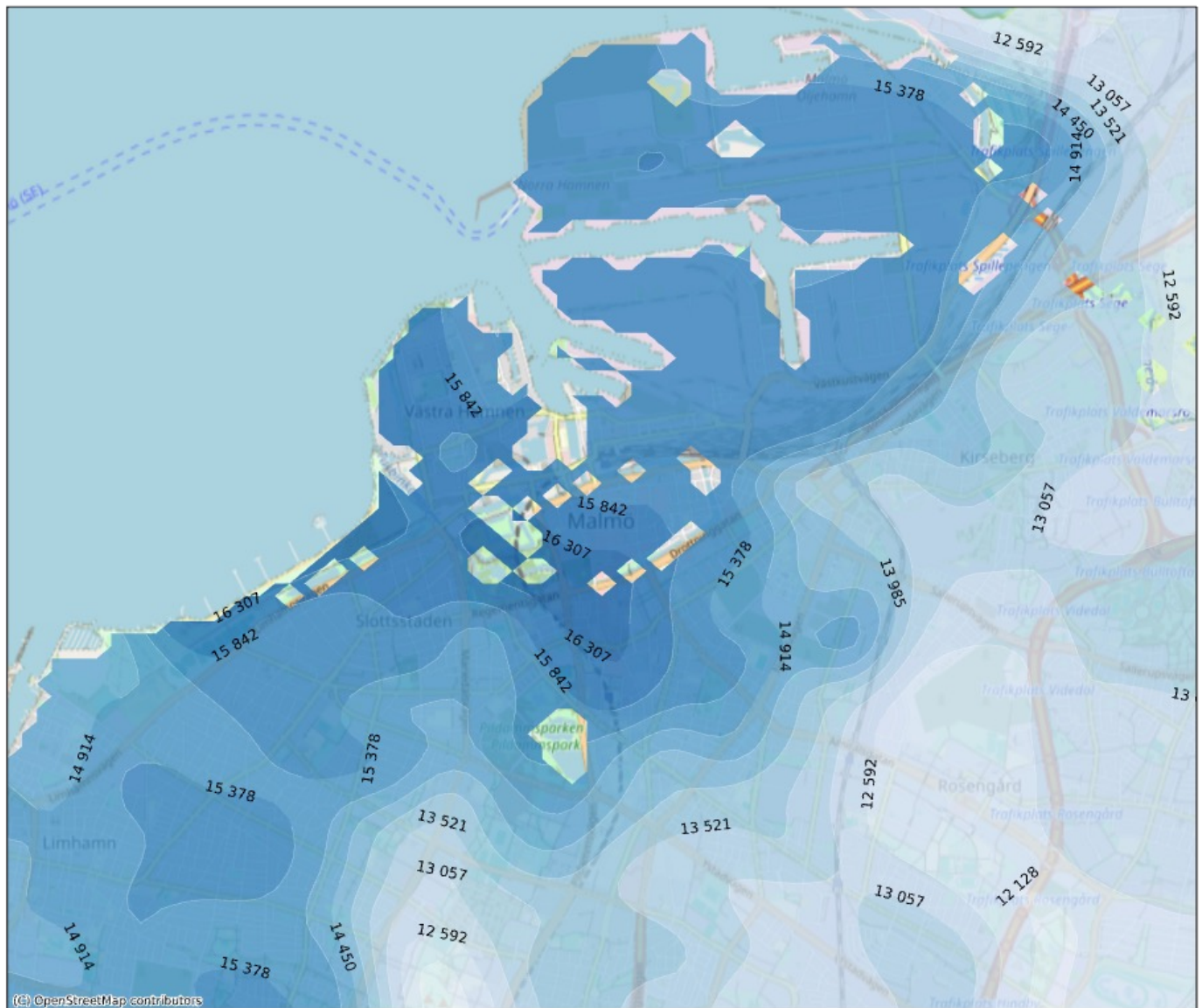
Källa: Evidens och Bostadsförmedlingen i Stockholm.

Andel med olika kötidintervall Södermalm



Figur 22.

Källa: Evidens och Bostadsförmedlingen i Stockholm.



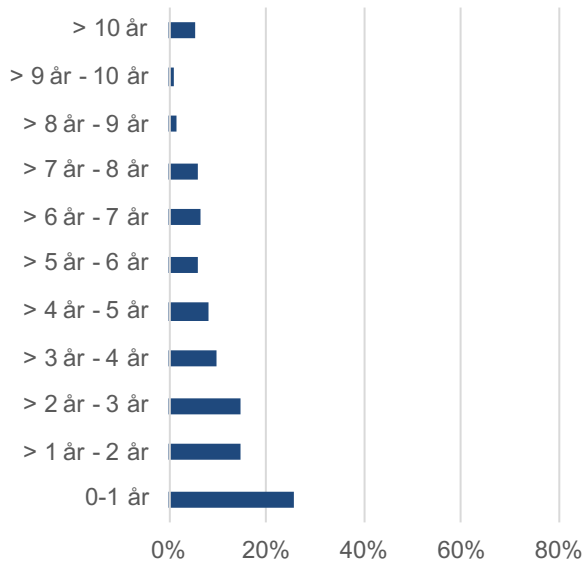
Figur 23. Karta med jämviktshyresnivåer i Malmö för tre rum och kök, 77 kvadratmeter.

Källa: Evidens.

I Västra Hamnen och andra centrala delar uppgår den faktiska hyran för förmedlade nyproducerade treor, omräknad till 77 kvadratmeter, till omkring 14 800 kronor per månad. Motsvarande jämviktshyra skattas till cirka 15 800-16 300 kronor. Det finns alltså fortfarande ett visst konsumentöverskott. Den genomsnittliga kötiden är 3,8 år och drygt 40 procent av hushållen har högst två års kötid.

I ytterstadsmiljöer från Sege Park mot Fosie är bilden annorlunda. Där ligger den faktiska hyran, omräknad till 77 kvadratmeter, omkring 13 100 kronor per månad. Jämviktshyran bedöms ligga mellan cirka 12 000 och 13 000 kronor. Kötiden faller till omkring 1,5 år och ungefär 75 procent av de inflyttade hushållen har högst två års kötid.

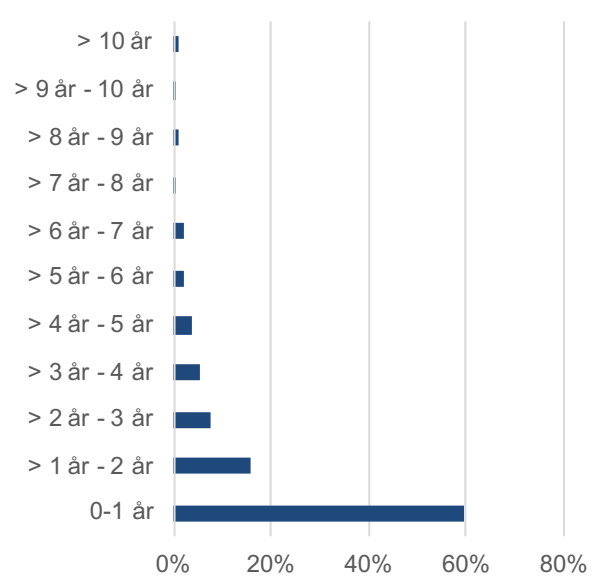
Andel med olika kötidintervall centrala Malmö



Figur 24.

Källa: Evidens och Boplat Syd.

Andel med olika kötidintervall Malmö ytterstad



Figur 25.

Källa: Evidens och Boplat Syd.

Stockholm och Malmö visar således samma principiella mönster. I centrala och mycket attraktiva lägen ligger den faktiska nyproduktionshyran ofta fortfarande under hushållens betalningsvilja. I mer perifera lägen ligger hyrorna i betydligt högre grad nära eller över den lokala jämviktsnivån.

Jämviktshyra är inte hela svaret – marknadsdjupet spelar också roll

Att hyran ligger på en rimlig jämviktsnivå betyder inte att ett obegränsat antal bostäder kan hyras ut. För det krävs också att det finns tillräckligt många hushåll som både kan och vill flytta till bostäderna under en viss tidsperiod. Detta fångas av begreppet marknadsdjup.

Marknadsdjupet beskriver hur många bostäder en lokal marknad årligen kan absorbera vid en viss hyresnivå. Det skiljer sig därmed från ett mer allmänt bostadsbehov. Ett hushåll kan vara trångbott, vilja flytta hemifrån eller behöva en större bostad utan att ha ekonomiska möjligheter att efterfråga en nyproducerad hyresrätt. Behov och köpkraftig efterfrågan är inte samma sak.

Beräkningen av marknadsdjup tar därför hänsyn till hushållens disponibla inkomster och inkomstfördelning, fastighetsägarnas inkomst- och kreditkrav, hushållens accepterade boendeutgiftsandel, flyttfrekvenser, preferenser för hyresrätt och nyproduktion, bostädernas storlek och hyra samt projektets geografiska upptagningsområde.

Marknadsdjupet varierar över tid. När hushållens realinkomster stiger eller räntorna faller kan fler hushåll bära en hög hyra. Vid en lågkonjunktur kan utvecklingen gå åt motsatt håll. Marknadsdjupet varierar också kraftigt mellan geografiska lägen. Ett centralt projekt kan hämta efterfrågan från ett mycket stort upptagningsområde, medan ett projekt längre ut i regionen ofta är mer beroende av ett mindre antal lokala hushåll.

Södermalm och Fittja illustrerar även denna dimension. Södermalm har ett mycket stort upptagningsområde med många hushåll och en hög koncentration av inkomster som gör nyproduktion ekonomiskt tillgänglig. Fittjas upptagningsområde är mindre och innehåller färre hushåll som klarar höga boendeutgifter. När mer än 600 nya hyresbostäder dessutom tillfördes närområdet under ett fåtal år ökade konkurrensen om den begränsade köpkraftiga efterfrågan ytterligare.

Det innebär att två projekt kan ha ungefär samma relation mellan faktisk hyra och jämviktshyra men ändå få olika uthyrningsförlopp. På den marknad där många hushåll befinner sig nära flyttbeslutet absorberas nya bostäder snabbt. På en grund marknad kan samma volym ta betydligt längre tid att hyra ut.

Jämviktshyra och marknadsdjup besvarar därför två olika frågor. Jämviktshyran säger något om vilket pris marknaden kan bära. Marknadsdjupet säger något om hur stor volym marknaden kan absorbera till detta pris. För att bedöma uthyrningsrisken behöver båda analyseras samtidigt.

Sammanfattande slutsatser

Analysen ger ett relativt tydligt svar på frågan i kapitlets rubrik. Sett till själva hyresnivåerna har utvecklingen under de senaste åren inneburit att en allt större del av nyproduktionen kommit att ligga nära den nivå där marknaden balanserar. På vissa delmarknader ligger hyrorna till och med över den skattade jämviktshyran.

Det första huvudresultatet är att hyresmarknaden blivit tydligare segmenterad. I det äldre beståndet ligger hyrorna på många håll fortfarande långt under hushållens betalningsvilja. Det syns i långa kötider och ett stort konsumentöverskott för de hushåll som får ett kontrakt. I den förmedlade successionsmarknaden är hyrorna högre och har dessutom stigit i reala termer. I nyproduktionen är hyrorna högst och ligger i många lägen nu nära den ekonomiska gräns där efterfrågeöverskottet försvinner.

Det andra huvudresultatet är att utvecklingen sedan 2022 pressat samman avståndet mellan faktisk nyproduktionshyra och jämviktshyra från två håll. Hushållens reala betalningsförmåga försvagades när inflation, räntor och lågkonjunktur slog mot ekonomin. Samtidigt steg den hyra som nya projekt behövde ta ut när bygg-, finansierings- och kapitalkostnader ökade. De två kurvorna rörde sig därmed mot varandra.

Det tredje huvudresultatet är att geografiska genomsnitt döljer mycket stora skillnader. I centrala och mycket attraktiva miljöer finns fortfarande ett betydande konsumentöverskott.

Där kan hyrorna vara höga i kronor räknat men ändå ligga tydligt under hushållens betalningsvilja. I mer perifera delar av storstadsregionerna kan en lägre nominell hyra samtidigt ligga på eller över jämviktsnivån. Skillnaden uppstår därför att betalningsviljan faller snabbare över geografin än många av produktionskostnaderna gör.

Det fjärde huvudresultatet är att en korrekt hyresnivå inte ensam garanterar problemfri uthyrning. Även marknadsdjupet måste vara tillräckligt. Om ett stort antal bostäder färdigställs samtidigt på en plats med ett begränsat upptagningsområde kan uthyrningen bli trög även när hyran ligger nära jämviktsnivån. Nyproduktionens risk bestäms alltså både av priset och av volymen i relation till antalet köpkraftiga hushåll.

Den samlade bilden är därför mer nyanserad än att storstäderna antingen har bostadsbrist eller ett överskott av hyresrätter. Båda situationerna kan finnas samtidigt inom samma region. I ett område kan en äldre hyresrätt ha en hyra långt under betalningsviljan och kräva decennier i kö. Några kilometer bort kan en nyproducerad lägenhet erbjudas till en hyra som ligger vid eller över den lokala jämviktsnivån och därför förmedlas efter kort kötid.

Det är också denna utveckling som gör frågan om vakanser mer intressant. När nyproduktionshyrorna låg tydligt under jämviktshyran fanns en relativt stor buffert mot svagare konjunktur eller lokalt höga utbudsvolymer. När hyrorna i stället ligger nära marknadens betalningsgräns blir bufferten mindre. Då kan en måttlig försämring av hushållens ekonomi, ett stort samtidigt färdigställande eller en felanpassning mellan bostadens egenskaper och den lokala efterfrågan få betydligt större genomslag på uthyrningen.

Att nyproduktionshyrorna har närmat sig jämviktshyran innebär därför inte i sig att det finns ett generellt överskott av hyresbostäder i storstadsregionerna. Men det innebär att marknaden blivit mer känslig och att lokala obalanser lättare kan materialiseras i längre uthyrningstider eller tomma bostäder. I nästa kapitel analyseras om – och var – denna ökade känslighet faktiskt har satt avtryck i vakansutvecklingen.

3. Vakansutvecklingen – konjunktur eller struktur?

Efter flera år med mycket låga vakanser har antalet lediga hyresbostäder sedan några år åter börjat öka på flera lokala bostadsmarknader. Utvecklingen kan vid första anblick tolkas som att Sverige snabbt gått från bostadsbrist till överskott. Men en sådan slutsats blir alltför grov. Bakom den nationella uppgången döljer sig stora skillnader mellan regioner, kommuner, stadsdelar och olika delar av bostadsbeståndet. På vissa orter är vakanserna fortfarande nära noll. På andra har de blivit ett påtagligt ekonomiskt problem för enskilda bostadsföretag och deras ägare.

Detta väcker två viktiga frågor: hur höga vakanserna är i olika kommuner och i olika delar av hyresstocken samt varför vakanserna har ökat. Är det främst en konjunkturrell reaktion på de senaste årens inflationschock, högre räntor och svagare köpkraft? Eller speglar de en mer varaktig strukturell förändring, där antalet hushåll växer långsamt eller minskar och där delar av bostadsbeståndet inte längre motsvarar den efterfrågan som finns? Svaret spelar stor roll. Konjunkturrella vakanser kan minska när hushållens realinkomster och sysselsättning återhämtas. Strukturella vakanser kräver ofta mer långtgående åtgärder: förändrad hyressättning, ombyggnad, försäljning eller i vissa fall rivning.

Kapitlet bygger i huvudsak på SCB:s statistik över outhyrda lägenheter samt tidigare analyser av skillnader mellan olika lokala arbetsmarknadsregioner. Tyvärr redovisar SCB:s data endast utfall till och med 2024. Det gör att utvecklingen under 2025 och 2026 ännu inte kan följas i statistiken. Analysen ska därför läsas som en bild av hur vakansproblemen såg ut när de började bli tydliga och som ett sätt att förstå vilka mekanismer som sannolikt ligger bakom dem.

För att förstå utvecklingen behöver flera frågor hållas isär: var vakanserna har ökat, vilka bostäder som står tomma, hur hushållens köpkraft förändrats, hur snabbt bostadsbeståndet vuxit och hur hyrorna förhåller sig till den lokala betalningsviljan.

Särskilt viktigt är sambandet med föregående kapitel. Om hyran ligger nära eller över jämviktshyran blir efterfrågan känslig för en konjunkturedgång. På marknader där hyran ligger långt under jämviktshyran syns samma efterfrågefall i första hand genom kortare köer. På marknader där hyran redan ligger nära hushållens betalningsvilja kan resultatet i stället bli faktisk vakans.

Vad menas med vakans?

Begreppet vakans används ofta som om alla tomma bostäder vore uttryck för samma problem. Så är det inte. En lägenhet kan stå tom därför att efterfrågan är för svag vid rådande hyra, men också därför att den ska renoveras, rivs eller byggas om. En nyproducerad bostad kan dessutom vara tom under en normal inflyttningsperiod utan att det finns ett långsiktigt efterfrågeproblem. För att tolka statistiken behöver olika typer av vakanser därför skiljas åt.

SCB:s uppgifter illustrerar varför denna uppdelning är viktig. Hösten 2024 var 1,9 procent av de allmännyttiga lägenheterna outhyrda, men endast 0,9 procent var faktiskt lediga för omedelbar uthyrning. Nästan lika många stod tomma därför att de var under reparation. I miljonprogramsbeståndet är skillnaden särskilt tydlig: En del av de tomma bostäderna är avställda i samband med renovering eller ombyggnad och bör inte räknas som tecken på svag efterfrågan.

Typ av vakans	Innebörd	Kommentar
Friktionsvakans	Kort tomperiod mellan två hyresgäster.	Normal del av en marknad där hushåll flyttar.
Initial uthyrningsvakans	Ny bostad som ännu inte fått sin första hyresgäst.	Kan vara normal under inflyttningsfasen men problematisk om den blir långvarig.
Marknadsvakans	Uthyrningsbar bostad som saknar hyresgäst därför att efterfrågan vid rådande hyra är otillräcklig.	Tecken på obalans mellan utbud, hyra och köpkraftig efterfrågan.
Teknisk eller strategisk vakans	Bostad som tomställts inför renovering, rivning, ombyggnad eller annan åtgärd.	Ska normalt inte tolkas som svag marknadsefterfrågan.
Ekonomisk vakans	Intäktsbortfall genom fysisk vakans, rabatter, fria månader eller andra uthyrningsincitament.	Visar fastighetsägarens faktiska intäktsförlust.

Tabell 1.

I resten av kapitlet ligger fokus därför främst på marknadsvakans: bostäder som är lediga för uthyrning men inte har någon hyresgäst. Även detta mått är emellertid ofullständigt. En vakansgrad är ett fotografi av marknaden vid en viss tidpunkt. Två bostadsföretag kan ha samma vakansgrad men helt olika problem. I det ena företaget kan många bostäder bli kortvarigt lediga men hyras ut inom några dagar. I det andra kan ett mindre antal bostäder stå tomma i månader eller år.

Idealt skulle tre mått därför analyseras tillsammans: vakansgraden, inflödet av nya vakanser och den genomsnittliga vakanstiden. SCB:s statistik medger inte en sådan hög upplösning. Det innebär att de nivåer som redovisas nedan måste tolkas med viss försiktighet. En stigande vakansgrad signalerar en svagare balans mellan utbud och efterfrågan, men den säger inte ensam hur allvarlig eller varaktig obalansen är.

Vakanserna har vänt upp efter historiskt låga nivåer

Utvecklingen i riket visar en tydlig U-form. I början av 2000-talet låg vakansgraden på relativt höga nivåer. Därefter föll den successivt och nådde botten under mitten av 2010-talet. År 2015 och 2017 var endast omkring 0,5 respektive 0,4 procent av hyresbostäderna lediga för uthyrning, motsvarande ungefär 6 800 respektive 6 400 bostäder.

Det var en period då flera efterfrågedrivande faktorer verkade i samma riktning. Sysselsättningen växte, hushållens reala inkomster steg och nettoinvandringen var hög. Samtidigt var räntorna låga.

Även på mindre lokala bostadsmarknader stärktes efterfrågan. Under dessa år var det därför ovanligt att uthyrningsbara bostäder stod tomma någon längre tid.

Efter 2017 började bilden förändras. År 2024 hade den nationella vakansgraden stigit till omkring 1,3 procent, motsvarande drygt 20 000 lediga lägenheter. Ökningen syns både i privat och allmännyttigt bestånd, men nivån var högre bland privata ägare: cirka 1,6 procent mot 0,9 procent i allmännyttan.

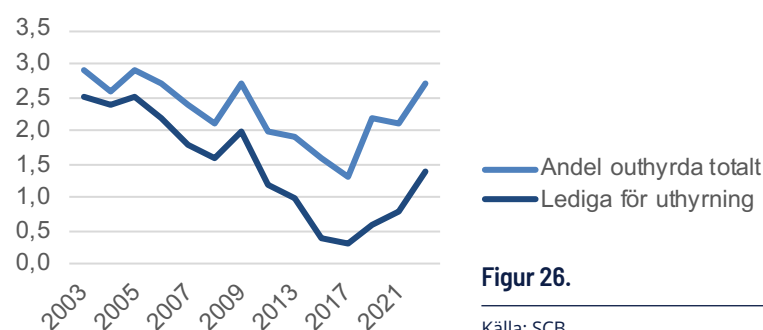
Andel outhyrda lägenheter i flerbostadshus, allmännyttiga efter orsakskategori, färdigställandeår 1 mars eller 1 september

	2017M09	2019M09	2021M09	2024M09
Lediga för uthyrning	0,3	0,4	0,5	0,9
Under reparation	0,6	0,7	0,7	0,8
Förestående rivning	0,0	0,1	0,1	0,1
Annan orsak	0,1	0,1	0,1	0,2
Totalt	1,0	1,3	1,4	1,9

Tabell 2.

Källa: SCB.

Andel outhyrda lägenheter i flerbostadshus färdigställandeår 1966–1975 och år, procent



Figur 26.

Källa: SCB.

Varför vakanserna ökat är mer komplicerat än att bara peka på en faktor. Minskad migration och ett stort bostadsbyggande är två viktiga delar av förklaringen. Under 2010-talet steg färdigställandet av hyresbostäder snabbt. Från omkring 11 000-13 000 nya hyresbostäder per år 2013-2015 ökade byggandet till omkring 17 000 2016-2017 och vidare till cirka 23 000-27 000 under åren 2018-2022. När konjunktur nedgången var som tydligast 2023 färdigställdes omkring 33 000 hyresbostäder.

Men utbudet är bara ena sidan av marknaden. Den andra är hushållens köpkraft. När inflationen steg och räntorna ökade 2022-2023 föll hushållens realinkomster samtidigt som arbetsmarknaden försvagades. På bostadsrättsmarknaden kunde efterfrågeförsvagningen avläsas direkt genom fallande priser. På hyresmarknaden är hyrorna betydligt trögare. De kontrakterade hyrorna sjunker normalt inte när efterfrågan faller. Anpassningen sker därför genom färre sökande, kortare köer, fler återbud och – när hyran ligger nära eller över jämviktshyran – högre vakanser.

Det är en viktig länk mellan detta och föregående kapitel. Jämviktshyrorna i storstadskommunerna föll reellt med omkring tio procent under kostnads- och inflationskrisen.

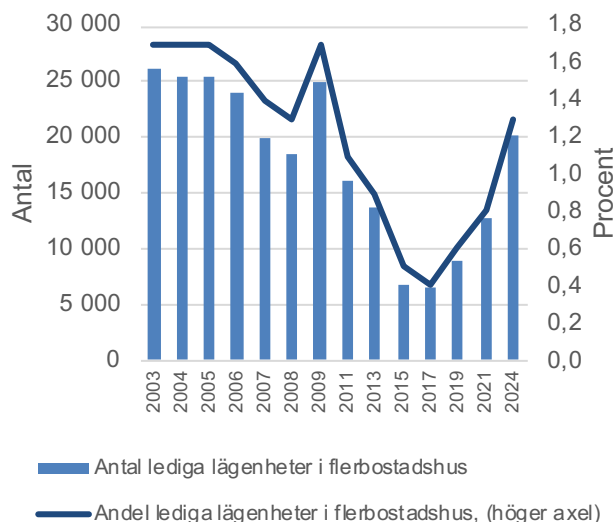
På delmarknader där den faktiska hyran redan låg nära jämviktsnivån minskade därmed marginalen snabbt. På andra marknader, där hyrorna låg långt under hushållens betalningsvilja, kunde efterfrågan falla kraftigt utan att bostäder blev tomma.

De största vakansproblemen finns inte i storstädernas kärnor

Det nationella genomsnittet döljer stora regionala skillnader. Trots ett högt bostadsbyggande och kraftigt minskad migration har vakanserna i själva storstadsregionerna förändrats förvånansvärt lite. Mellan 2021 och 2024 ökade vakansgraden i Storstockholm med endast omkring 0,2 procentenheter. I Göteborgs- och Malmöregionerna låg nivåerna i stort sett kvar på mycket låga nivåer.

Merparten av ökningen har i stället skett utanför de tre storstadsregionerna – särskilt i mindre kommuner och i vissa större regionala centralorter och deras pendlingsomland. År 2024 uppgick vakansgraden i kommuner med färre än 75 000 invånare till omkring 2,5 procent, jämfört med 0,4 procent i Storstockholm och ännu lägre nivåer i Stor-Göteborg.

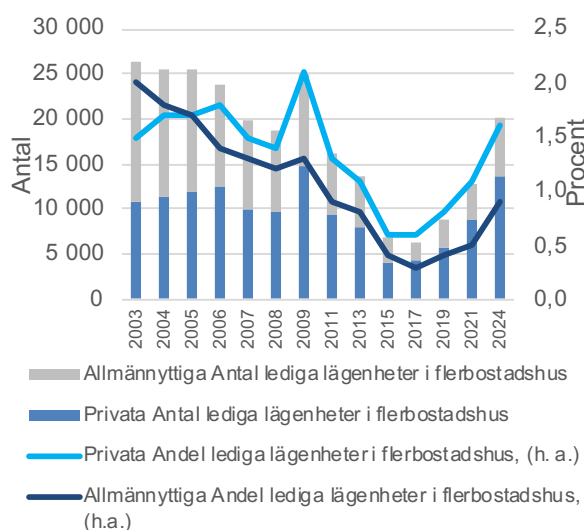
Lediga lägenheter i flerbostadshus 2003-2024



Figur 27.

Källa: SCB.

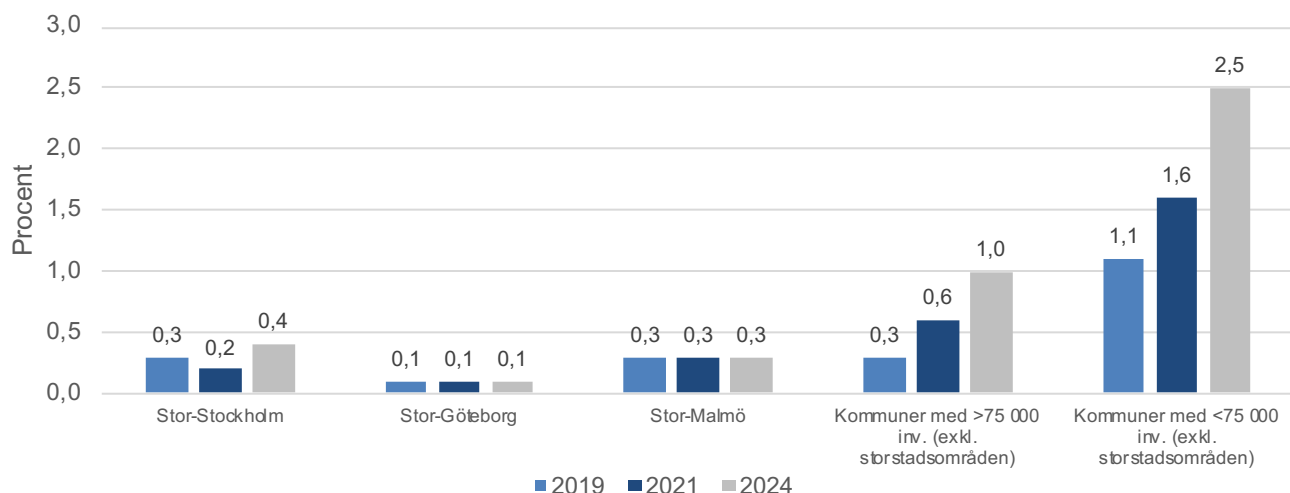
Lediga lägenheter i flerbostadshus efter ägarkategori 2003-2024



Figur 28.

Källa: SCB.

Andel lediga lägenheter i flerbostadshus efter region, färdigställandeår och år



Figur 29.

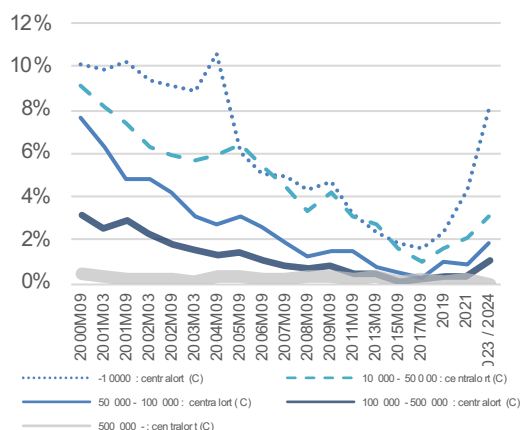
Källa: SCB.

Skillnaderna blir ännu tydligare när kommunerna delas in efter storleken på den lokala arbetsmarknaden och kommunens position i denna. Teorin om ekonomisk geografi kan förklara ett sådant mönster. Stora arbetsmarknadsregioner erbjuder fler arbetstillfällen, större branschbredd och bättre möjligheter för tvåförsörjningshushåll att hitta arbete. De har också ett större utbud av utbildning, kultur och service. Allt detta gör att både företag och hushåll tenderar att koncentreras till större marknader.

Om efterfrågan är starkare i stora arbetsmarknader bör också vakansgraden vara lägre där. Data följer i hög grad detta mönster. I de största arbetsmarknadsregionernas centralorter var vakansnivån 2024 nära noll. I regionala centralorter steg den successivt när arbetsmarknaden blev mindre. I de minsta lokala arbetsmarknaderna kunde vakansgraden ligga kring åtta procent. Även inom större regioner ökade vakanserna i kommuner som var svagt integrerade med centralorten.

Samma struktur framträder när förändringen sedan bottenåret 2017 studeras. I de minsta regionernas centralorter ökade vakansgraden med drygt sex procentenheter fram till 2024. I storstädernas centralorter var förändringen däremot marginell. Regionstäderna låg däremellan, liksom storstädernas pendlingskommuner.

Vakanser 2000-2024



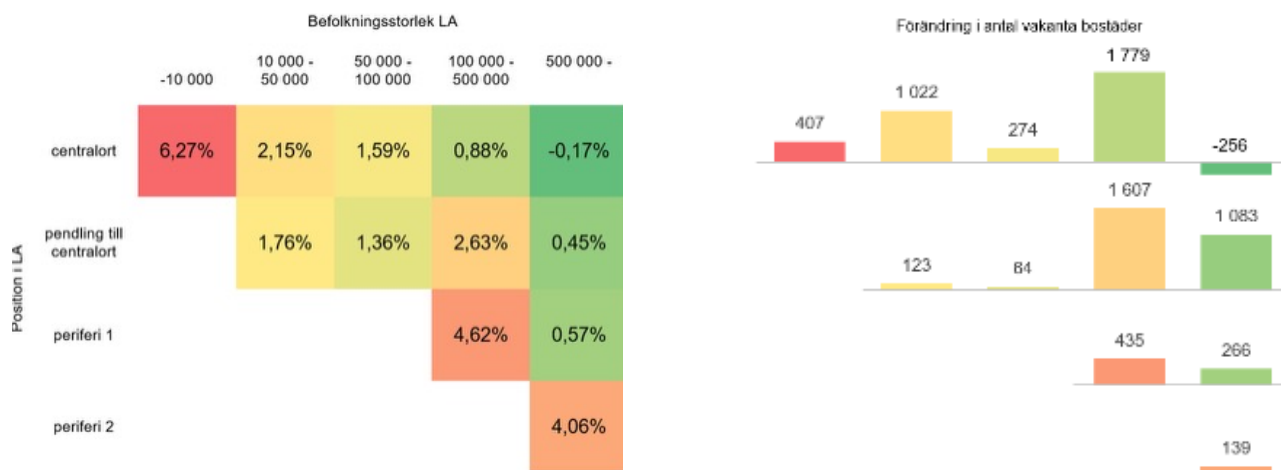
Figur 30.

Källa: SCB, Evidens och Sveriges Allmännyttas.

		Befolkningsstorlek LA				
		-10 000	10 000 - 50 000	50 000 - 100 000	100 000 - 500 000	500 000 -
Position i LA	centralort	8,01%	3,15%	1,92%	1,09%	0,01%
	pendling till centralort		2,98%	2,30%	3,18%	0,60%
	periferi 1				5,81%	0,91%
	periferi 2					4,32%

Figur 31. Vakansgrad i olika kommuntyper 2024.

Källa: SCB, Evidens och Sveriges Allmännyttas.



Figur 32. Förändring av vakanser i olika kommuntyper 2017-2024.

Källa: SCB, Evidens och Sveriges Allmännyttas.

Detta leder till en viktig distinktion. I procent är problemen störst i små och krympande marknader. I antal bostäder har ökningen däremot varit stor i regionstäder och deras pendlingskommuner. Där finns större bostadsbestånd och under åren före nedgången också en omfattande nyproduktion. Ett mått på vakansgrad säger därför mycket om hur hårt ett företag eller en lokal marknad är drabbad, medan antalet vakanta bostäder säger mer om problemets absoluta omfattning.

Nyproduktion, äldre bestånd och bostadsstorlek

Vakanserna är inte jämnt fördelade inom bostadsbeståndet. Ett kommunalt genomsnitt kan därför dölja att vissa byggnadsperioder, bostadsstorlekar eller stadsdelar har betydligt högre risk än andra.

Nyproduktionen sticker ut på flera marknader, men mönstret behöver tolkas försiktigt. Bostäder färdigställda från 2021 och framåt hade 2024 den högsta genomsnittliga vakansgraden i Stor-Malmö, regionstäderna och kommuner med färre än 75 000 invånare. Nivåerna var samtidigt inte dramatiska: omkring 1,2 procent i Stor-Malmö, 1,7 procent i regionstäderna och 2,3 procent i de mindre kommunerna.

Det mest intressanta är utvecklingen över tid. Nyproduktionens vakansgrad var betydligt högre 2021 än 2024. I Stor-Malmö föll den exempelvis från omkring tre procent till 1,2 procent. I regionstäder och mindre kommuner sjönk motsvarande nivåer från närmare sex procent till drygt två procent. En rimlig tolkning är att en del av nyproduktionens vakanser är initiala uthyrningsvakanser: de uppstår när många bostäder färdigställs samtidigt och minskar när projekten successivt fylls.

Men utvecklingen kan också spegla en mer grundläggande pris- och volymproblematik. Om nyproduktionshyran ligger nära eller över jämviktshyran blir uthyrningen känsligare. Om många bostäder dessutom färdigställs samtidigt kan det lokala marknadsdjupet vara otillräckligt även om hyran i sig är rimlig. Den typen av kombination – hög hyra och stort utbud – ger särskilt hög vakansrisk.

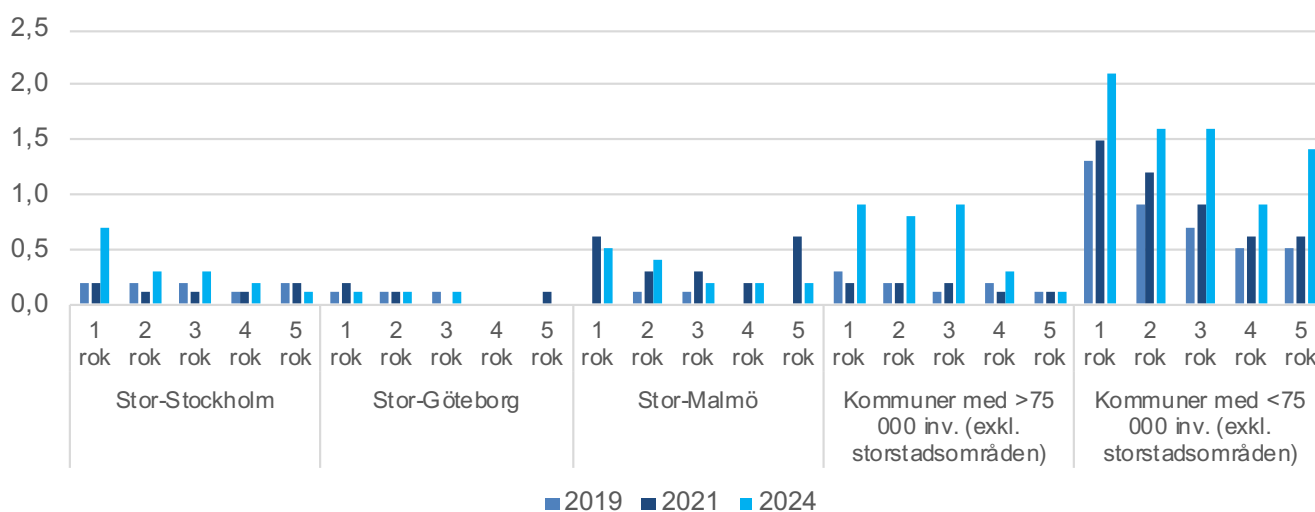
Andel lediga lägenheter i flerbostadshus 2024 efter region och färdigställandeår

Färdigställ- andeår	Stor-Stockholm			Stor-Göteborg			Stor-Malmö			Kommuner med >75 000 inv. (exkl. storstadsområden)			Kommuner med <75 000 inv. (exkl. storstadsområden)		
	2019	2021	2024	2019	2021	2024	2019	2021	2024	2019	2021	2024	2019	2021	2024
–1940	0,3	0,3	0,3	0,1	0,2	0,1	0,5	0,2	0,4	0,3	0,8	1,2	1,4	2,2	2,8
1941–1965	0,3	0,2	0,2	0,1	0,1	0,1	0,3	0,3	0,2	0,3	0,4	1,0	1,4	2,0	3,2
1966–1975	0,2	0,1	0,5	0,1	0,2	0,1	0,2	0,2	0,3	0,5	0,8	1,3	1,1	1,5	2,6
1976–1985	0,4	0,2	0,7	0,0	0,0	0,1	0,0	0,3	0,2	0,2	0,2	0,6	0,8	1,3	1,4
1986–1995	0,3	0,1	0,7	0,0	0,1	0,1	0,2	0,2	0,2	0,1	0,2	0,5	0,6	1,0	1,2
1996–2020	0,2	0,2	0,5	0,1	0,1	0,1	0,2	0,4	0,3	0,4	1,1	0,9	0,9	1,2	1,4
2021–	..	0,0	0,3	..	0,2	0,1	..	3,0	1,2	..	2,9	1,7	..	5,8	2,3

Tabell 3.

Källa: SCB.

Andel lediga lägenheter i flerbostadshus, allmännyttiga efter kommun, lägenhetstyp och år, procentenheter



Figur 33.

Källa: SCB.

I regionstäder och små kommuner finns samtidigt ett annat mönster: äldre bostäder, särskilt från tiden före eller under 1960-talet, har ofta högre vakansgrader än senare byggnadsår. Det tyder på att problemet där inte bara är nyproduktion. När hushållen får fler valmöjligheter väljer de ofta bort bostäder med svagare läge, standard eller relativ hyra. Vakanser kan därför uppstå i det äldre beståndet även om det är nyproduktionen som utlöser omflyttningen.

Bostadsstorleken spelar också roll. I Stockholms- och Malmöregionerna är vakanserna i det allmännyttiga beståndet tydligast bland ettor. I regionstäder är nivåerna mer jämnt fördelade mellan ettor, tvåor och treor, medan fyra och fem rum och kök generellt har låga vakanser. Det kan delvis hänga samman med de senaste årens byggande. Nyproduktionen av hyresrätter har haft en stor andel små bostäder, bland annat eftersom investeringsstödet premierade mindre lägenheter.

År 2024 var den genomsnittliga vakansgraden i Sverige alltså 1,3 procent. Men spridningen var mycket stor. I kommuner som Filipstad, Ljusnarsberg, Munkfors, Gullspång och Storuman låg vakansgraden över tio procent i allmännyttan. Samtidigt hade 136 kommunala bostadsföretag högst 0,5 procents vakans och 63 inga vakanser alls. Ett nationellt medelvärde säger därför ganska lite om vilka problem ett enskilt företag möter.

Noll vakanser är inte heller ett mål

En hyresmarknad fungerar inte nödvändigtvis bättre ju närmare noll vakansgraden ligger. För fastighetsägaren är tomma bostäder kostsamma, men för hushållen innebär en viss mängd lediga bostäder att det faktiskt går att hitta ett boende utan årtal i kö. En marknad med noll vakanser kan därför vara ett tecken på stark efterfrågan – men också på att priset inte används för att balansera marknaden och att ransoneringen i stället sker genom kötid.

Det finns ingen universell optimal vakansgrad. En rimlig nivå beror på omflyttning, marknadens storlek, typen av bostäder och hur snabbt tomma lägenheter återuthyrs. I litteraturen används ibland 3-5 procent som en ungefärlig friktions- eller jämviktsvakans på mer marknadsmässigt prissatta hyresmarknader. Den siffran bör dock användas med försiktighet i svensk kontext, där hyrorna inte är fritt rörliga. Poängen är snarare principiell: Mycket låga vakanser innebär små valmöjligheter för hushållen, medan höga och varaktiga vakanser signalerar ett utbuds-, pris- eller efterfrågeproblem.

Konjunktur eller struktur?

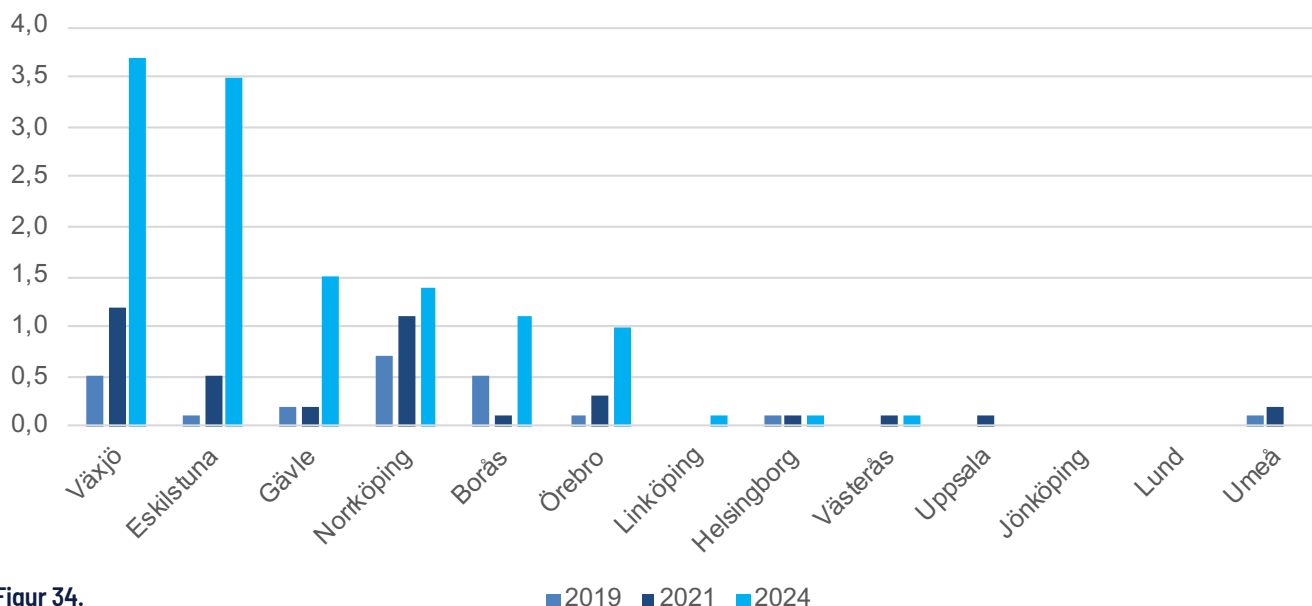
Frågan är om det är möjligt att skilja på konjunkturrella och strukturella förklaringar till att vakanserna ökat. Sannolikt är förklaringen sammansatt av båda typerna av problem. Konjunkturrella och strukturella faktorer kan verka samtidigt och förstärka varandra.

Strukturella vakanser uppstår när den lokala marknaden krymper varaktigt eller när delar av beståndet inte längre motsvarar hushållens efterfrågan. Typiska tecken är långvarigt negativa flyttnetton, minskande antal hushåll, svag sysselsättningsutveckling, låga småhuspriser, svag integration med större arbetsmarknader och vakanser som består över flera år. På sådana marknader räcker en allmän konjunkturuppgång inte nödvändigtvis för att återställa balansen. Bostadsföretagen kan behöva anpassa beståndet genom ombyggnad, ändrad användning, försäljning eller rivning.

Konjunkturrella vakanser uppstår däremot när efterfrågan tillfälligt försvagas. Fallande reallöner, stigande arbetslöshet, högre levnadsomkostnader och ökad osäkerhet gör hushållen försiktigare. Färre bildar nya hushåll eller flyttar till en större och dyrare bostad. Om den långsiktiga demografin är stabil kan dessa vakanser minska när konjunkturen förbättras.

I praktiken blandas mekanismerna ofta. En lågkonjunktur kan skapa vakanser även i en i grunden stark region, men effekten blir större och mer varaktig om marknaden redan präglas av svagt flyttnetto, stort bostadsbestånd i förhållande till efterfrågan eller lägen med låg attraktivitet. På samma sätt kan ett stort nyproduktionsprogram fungera väl i en stark marknad men skapa tydliga uthyrningsproblem där marknadsdjupet är litet.

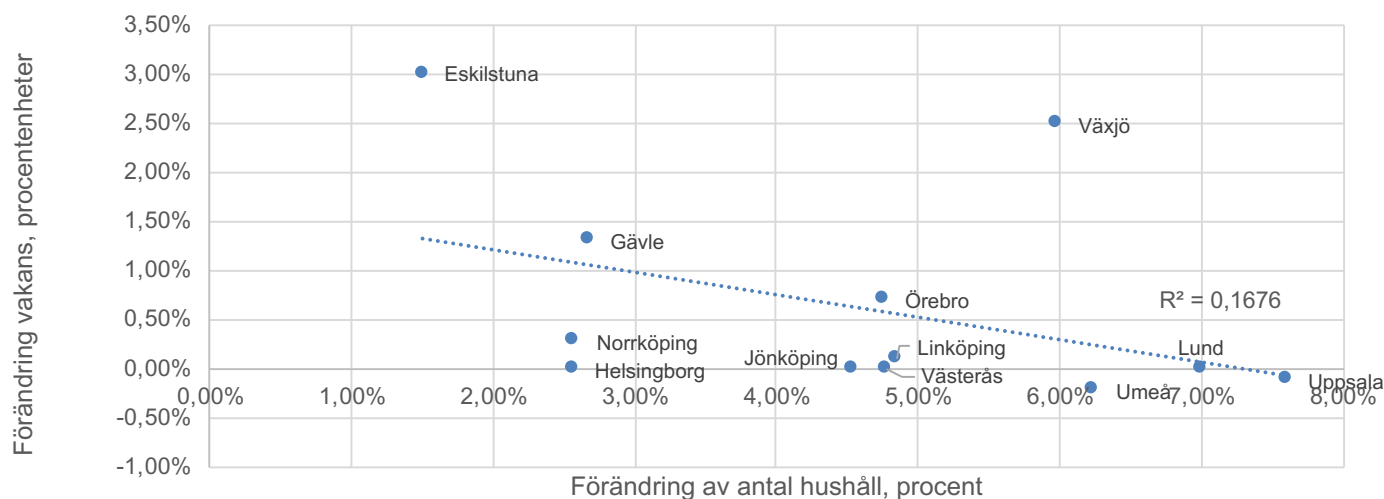
Andel lediga lägenheter i flerbostadshus, allmännyttiga efter region, lägenhetstyp och år



Figur 34.

Källa: SCB.

Förändring i vakansgrad 2019-2024 i allmännyttan och förändring av antal hushåll 2021-2025



Figur 35.

Källa: Evidens och SCB.

Växjö och Eskilstuna illustrerar en annan mekanism

Bland större kommuner utanför storstadsregionerna avviker särskilt Växjö och Eskilstuna. I båda hade vakansgraden i allmännyttan stigit till omkring 3,5 procent 2024. Det är tillräckligt för att vara ekonomiskt kännbart men inte tillräckligt för att i sig visa att marknaden skulle krympa av strukturella skäl.

Befolkningsutvecklingen ger inte hela svaret. Det är hushåll – inte individer – som efterfrågar bostäder. Om den genomsnittliga hushållsstorleken minskar kan antalet hushåll växa även om

befolkningen står still. I både Växjö och Eskilstuna ökade antalet hushåll mellan 2021 och 2025. Eskilstuna fick omkring 744 fler hushåll och Växjö omkring 2 651 fler. Trots det steg vakanserna kraftigt.

När förändringen i antalet hushåll ställs mot förändringen i vakansgrad för ett antal större kommuner är sambandet svagt. Det innebär inte att demografi saknar betydelse, utan att ett enkelt mått på hushållsantal är otillräckligt. Flyttnetton, hushållens ålder, nybildning och upplösning av hushåll samt den ekonomiska situationen i de grupper som faktiskt efterfrågar hyresrätt kan vara minst lika viktiga.



Figur 36. Illustration över indirekta vakansrisker vid nyproduktion.

Hyresgästhushåll har i genomsnitt mindre ekonomiska marginaler än hushåll som äger sin bostad. Deras boendeutgiftsandel är ofta högre, vilket gör efterfrågan särskilt känslig för inflation och svagare arbetsmarknad. Därför är det rimligt att studera real disponibel inkomst, sysselsättning, medianinkomst bland hyresgäster och hyran i relation till hushållens inkomster – inte bara befolkningsutvecklingen.

Nyproduktionen kan skapa vakanser både direkt och indirekt

Nyproduktionens roll är särskilt viktig i större kommuner. Direkta vakanser uppstår när nyproducerade bostäder inte kan hyras ut. Två mekanismer är centrala. Den första är att hyran ligger över jämvikthyrn för den aktuella bostaden och platsen. Den andra är att antalet färdigställda bostäder överstiger det lokala marknadsdjupet. De två förstärker varandra: ju högre hyran är, desto mindre blir marknadsdjupet.

Sambandet bör därför analyseras på projekt- eller delmarknadsnivå snarare än med kommunala genomsnitt. Ett projekt i ett attraktivt centralt läge kan hyras ut snabbt vid en viss hyra, medan samma hyra i ett svagare läge kan ge lång uthyrningstid och återkommande rabatter.

Nyproduktion kan också öka vakanserna indirekt. När nya och mer attraktiva bostäder tillkommer får hushållen möjlighet att lämna delar av det äldre beståndet. Om den totala efterfrågan inte växer lika snabbt som utbudet uppstår vakansen inte nödvändigtvis i den nya bostaden utan i den bostad som hushållet lämnar. På så sätt kan nyproduktion synliggöra ett tidigare dolt kvalitets- eller relativhyresproblem i äldre områden.

Eskilstuna och Växjö illustrerar skillnaden. Mellan 2022 och 2025 färdigställdes omkring 1 658 hyresrätter i Eskilstuna, samtidigt som antalet hushåll ökade med endast 744 mellan 2021 och 2025. Det innebär inte att varje ny bostad konkurrerade direkt med ett nytt hushåll, men relationen visar att bostadsbeståndet växte snabbt i förhållande till den lokala marknadsstorleken. I Växjö färdigställdes omkring 1 700 hyresbostäder samtidigt som antalet hushåll ökade med cirka 2 651. Där var den demografiska absorptionen alltså större, vilket talar för att andra faktorer – bland annat intern omflyttning exempelvis från mindre samhällen i kommunens periferi till centrala Växjö, hyresnivåer och köpkraft – spelat en större roll.

Dessa exempel ska inte läsas som fullständiga kausala förklaringar. Men de visar varför vakansutvecklingen behöver analyseras som ett samspel mellan marknadens storlek, hushållens köpkraft, hyresnivåer och hur snabbt nya bostäder tillförs. När nyproduktionen nu fallit kraftigt samtidigt som realinkomsterna börjat återhämta sig bör de mer konjunktorella vakansproblemen successivt kunna mildras de närmaste åren. Där vakanserna däremot beror på långvarig befolkningsminskning eller lägesegenskaper som inte speglas i hyresnivån blir återhämtningen betydligt svårare.

En typologi över olika vakansproblem

Det finns därför ingen enda problembeskrivning som passar alla kommuner eller bostadsföretag. En användbar utgångspunkt är i stället att skilja mellan olika mekanismer bakom vakanserna.

Problemtyp	Typiska kännetecken	Möjlig åtgärdsinriktning
Strukturellt krympande marknad	Minskande antal hushåll, långvarigt negativt flyttnetto, bred vakansökning.	Anpassning av bestånd, ombyggnad, försäljning eller rivning.
Konjunkturell köpkraftsvakans	Vakansökning efter realinkomstfall och svagare sysselsättning, men stabil långsiktig demografi.	Aktiv uthyrning, tidsbegränsade åtgärder och avvaktan på återhämtning.
Lokalt överutbud	Stort färdigställande i relation till marknadsdjupet, flera projekt färdigställs samtidigt.	Etappindelning, lägre produktionstakt eller förändrad produkt.
Hyressättningsproblem i nyproduktion	Hög faktisk hyra relativt jämviktshyran, återbud, rabatter och lång uthyrningstid.	Justerad hyresprofil, kostnadsanpassning eller förändrad produkt.
ROT- och relativhyresproblem	Vakanser koncentrerade till renoverade bostäder med hög hyra i svagare områden.	Mer selektiv renovering och hyressättning anpassad till lokal betalningsvilja.
Produkt- och lägesproblem	Vakanser koncentrerade till viss bostadsstorlek, fastighet eller stadsdel.	Ombyggnad, ändrad målgrupp, förbättrad förvaltning eller områdesutveckling.
Teknisk vakans	Tomställning inför renovering, ombyggnad eller rivning.	Separat redovisning; inte primärt ett efterfrågeproblem.

Tabell 4.

Typologin ska inte uppfattas som att varje kommun tillhör en enda kategori. Tvärtom kan flera mekanismer verka samtidigt. En regionstad kan exempelvis ha ett svagt flyttnetto, ett stort färdigställande av nya bostäder och ett renoverat bestånd där hyrorna ligger högt i relation till betalningsviljan. Den observerade vakansökningen blir då resultatet av samspelet mellan demografi, köpkraft, utbud, kvalitet och relativ hyra.

Storstadsregionerna: låga genomsnitt men lokala risker

I storstadsregionerna är den aggregerade vakansnivån fortsatt mycket låg. Stora och diversifierade arbetsmarknader, ett brett utbud av utbildning och service samt långsiktigt starkare befolknings- och sysselsättningsutveckling skapar ett större och mer stabilt efterfrågetryck än i små kommuner med svag integration med större arbetsmarknader.

Det betyder emellertid inte att alla delmarknader i storstäderna har en köpstark bostadsefterfrågan. Ett kommunalt genomsnitt nära noll kan dölja uthyrningsproblem i enskilda nyproduktionsprojekt, perifera lägen, dyra eller stora bostäder och socioekonomiskt svagare områden. Det kan också dölja ekonomisk vakans i form av rabatter och fria månader, som inte syns i statistik över fysisk vakans.

Analysen av jämviktshyra enligt föregående kapitel är en viktig faktor för att förstå vakansrisker i storstäderna. Jämviktshyran varierar kraftigt inom storstadsregionerna, medan byggkostnaderna varierar betydligt mindre. I centrala och attraktiva lägen kan en hög faktisk hyra fortfarande ligga under hushållens betalningsvilja. I ytterområden kan samma hyra ligga vid eller över jämviktshyran. Om ett stort antal bostäder färdigställs samtidigt i en sådan miljö ökar risken ytterligare eftersom marknadsdjupet är begränsat.

Tillgänglig nationell vakansstatistik är för grov för att ge en detaljerad bild av dessa projekt- och stadsdelsvisa problem. Kötidsdata och jämförelser mellan faktisk hyra och jämviktshyra, som redovisades i föregående kapitel, blir därför viktiga kompletterande indikatorer. De pekar mot att uthyrningsriskerna i storstadsregionerna i första hand är lokala snarare än generella.

Samlad bedömning

Vakansökningen på den svenska hyresmarknaden är inte ett enhetligt fenomen och bör inte beskrivas som att landet i stort gått från bostadsbrist till bostadsöverskott. Den genomsnittliga vakansgraden har visserligen ökat tydligt sedan bottenåren 2015-2017, men 2024 var den fortfarande låg i ett historiskt och internationellt perspektiv. Samtidigt är skillnaderna mellan olika marknader mycket stora.

I små lokala arbetsmarknader och perifera kommuner är vakansproblemen i hög grad strukturella. Där sammanfaller svag eller negativ befolkningsutveckling med begränsad sysselsättningstillväxt, negativa flyttnetton och ett bostadsbestånd som i vissa fall är stort i relation till den lokala efterfrågan. När hushållsantalet minskar eller växer mycket långsamt kan vakanserna bli långvariga och kräva en faktisk och kostsam anpassning av beståndet.

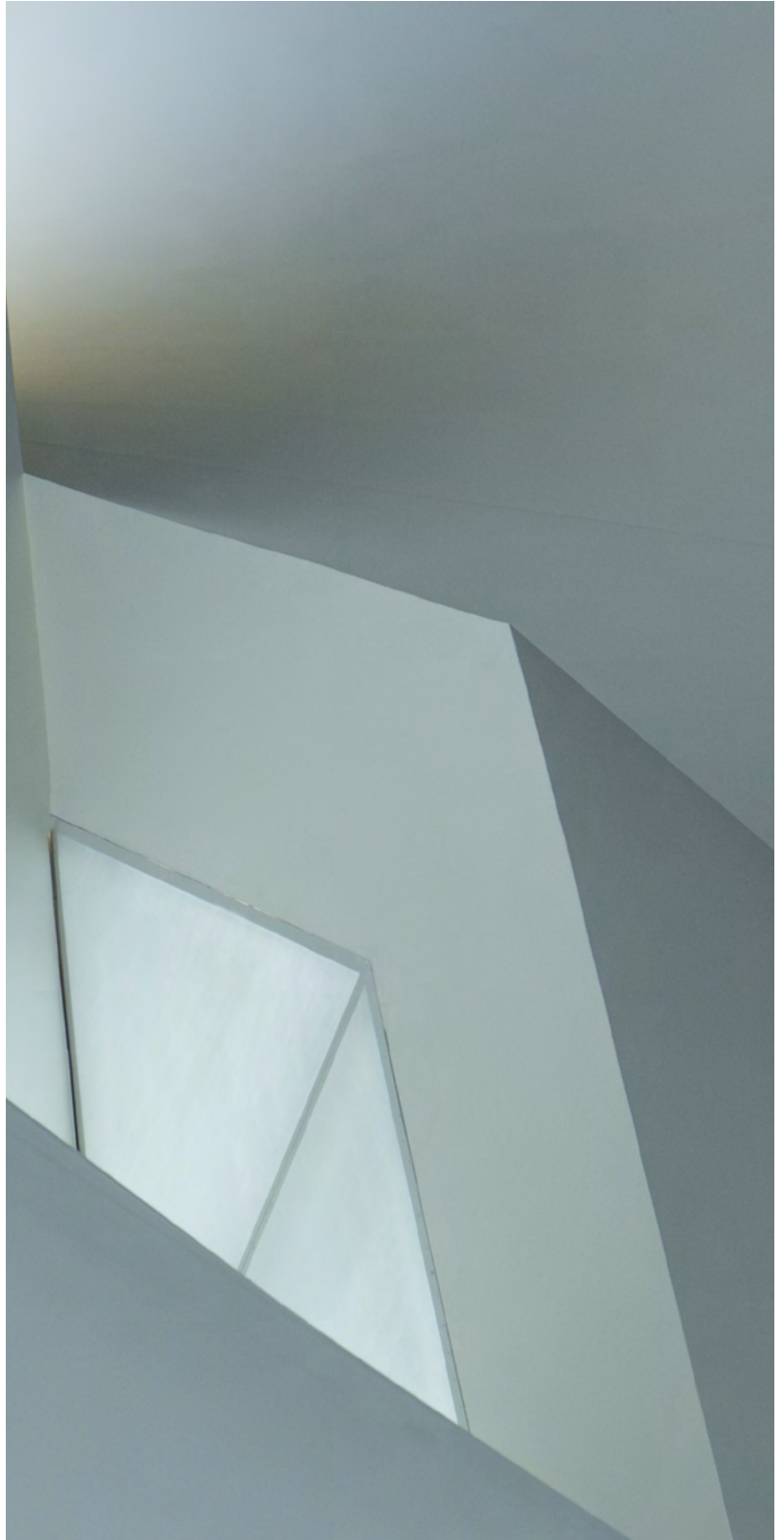
I regionstäder och andra större kommuner är bilden mer blandad. Där har en svag konjunktur och fallande köpkraft sammanfallit med ett omfattande färdigställande av nya bostäder. Vakanserna kan därför vara mer konjunkturella och i högre grad minska när hushållens realinkomster och sysselsättningen successivt växer. Samtidigt har en inte sällan omfattande nyproduktion möjliggjort en intern omflyttning från äldre och mindre attraktiva bostäder till nyare bestånd. Det gör att delar av den äldre stocken kan få ökade vakanser även om de nya projekten i sig är uthyrda. Det kan innebära ett behov av att se över hyresstrukturen på orten.

I storstadsregionernas centrala delar är vakanserna fortsatt mycket låga. Problemen finns i stället på delmarknader där tre faktorer sammanfaller: den faktiska hyran ligger nära eller över jämviktshyran, det lokala marknadsdjupet är begränsat och utbudet av nyproduktion har varit stort. Det gäller särskilt vissa ytterstadsmiljöer och stadsutvecklingsområden där byggkostnaderna är höga men hushållens betalningsvilja betydligt lägre än i centrala lägen.

Den viktigaste slutsatsen är därför att vakansdata måste tolkas tillsammans med information om läge, faktisk hyra, jämviktshyra, marknadsdjup och vakanstid. En hög vakansgrad i en krympande kommun är ett annat problem än en tillfällig uthyrningsvakans i ett nytt projekt. På motsvarande sätt kan en låg fysisk vakansgrad dölja ekonomiska problem om uthyrningen kräver rabatter eller om hushållen snabbt lämnar bostäderna igen.

Det är också skälet till att frågan om konjunktur eller struktur inte har ett enda svar. För en del marknader är vakansökningen framför allt ett konjunkturfenomen. För andra är den ett uttryck för en långsiktigt krympande marknad.

Och för ytterligare andra är problemet lokalt: Hyran, produkten eller läget är dåligt anpassade till hushållens betalningsvilja. Den fortsatta utvecklingen kommer därför att avgöras av hur snabbt köpkraften återhämtas, hur mycket nyproduktionen faller tillbaka och om utbudet bättre anpassas till lokalt marknadsdjup och jämviktshyror.



4. Utblick de närmaste åren – jämviktshyror, direktavkastningskrav och byggkostnader

Förutsättningarna för nyproduktion av hyresbostäder bestäms i mötet mellan tre marknader. På bostadsmarknaden avgör framförallt hushållens inkomster och preferenser hur hög hyra de är beredda och har förmåga att betala. På kapitalmarknaden bestämmer investerarnas avkastningskrav hur stora framtida driftnetton som krävs för att motivera ett visst fastighetsvärde. På entreprenadmarknaden bestämmer priserna på material, arbetskraft, finansiering och entreprenadtjänster hur mycket det kostar att uppföra bostäderna.

De tre marknaderna kan utvecklas i samma riktning, men behöver inte göra det. Under en gynnsam ekonomisk period kan hushållens betalningsvilja öka samtidigt som investerarnas avkastningskrav faller. Om byggkostnaderna dessutom utvecklas måttligt förbättras nyproduktionens villkor snabbt. Under en stagflationsliknande period kan förhållandet bli det omvända: hushållens reala köpkraft försvagas, avkastningskraven stiger och byggkostnaderna drivs upp av dyrare energi och material. Nyproduktionen utsätts då för press från både intäkt-, värde- och kostnadssidan.

Detta kapitel diskuterar hur jämviktshyror, direktavkastningskrav och byggkostnader kan komma att utvecklas de närmaste åren. De ekonomiska sambanden som påverkar nyproduktionsvillkoren för hyresbostäder mest är:

1. **Jämviktshyran**, som anger den högsta långsiktigt hållbara hyresnivån på efterfrågesidan, vad hushållen är beredda att betala för en bostad med ett visst läge och vissa egenskaper.
2. **Direktavkastningskravet**, som bestämmer hur investerarmarknaden kapitaliserar fastighetens driftnetto. Ett lägre direktavkastningskrav innebär, vid oförändrat driftnetto, ett högre fastighetsvärde. Ett högre avkastningskrav ger på motsvarande sätt ett lägre värde.

3. **Byggkostnaden**, som beskriver hur mycket resurser som krävs för att uppföra bostäderna. I en fullständig projektkalkyl tillkommer också kostnader för mark, planering, finansiering, anslutningsavgifter, projektrisk och andra byggherrekostnader.

Det är heller inte tillräckligt att den framförhandlade hyran ger ett kalkylmässigt driftnetto. Hyran måste också kunna betalas av tillräckligt många hushåll – marknadsdjupet måste vara tillräckligt stort. Om kalkylhyran överstiger jämviktshyran ökar risken för rabatter, lång uthyrningstid, omflyttning och vakanser. Ett projektvärde som bygger på en hyra som marknaden inte kan bära är därför inte långsiktigt hållbart.

Nyproduktionens villkor förbättras mest när jämviktshyran stiger, direktavkastningskravet faller och byggkostnaderna utvecklas långsamt. Villkoren försämrast mest när jämviktshyran faller, avkastningskravet stiger och byggkostnaderna samtidigt ökar.

Den ekonomiska utvecklingen de närmaste åren

Den ekonomiska utvecklingen de närmaste åren blir helt avgörande för hur efterfrågan och vakanser utvecklas på bostadshyresmarknaden. Den svenska ekonomin är på väg ur den utdragna lågkonjunktur som följde på inflations- och räntechocken 2022–2023.

Under krisåren föll hushållens reala köpkraft, bostadspriserna pressades ned och bostadsbyggandet minskade kraftigt. För hyresrättsmarknaden blev effekten dubbel. Samtidigt som hushållens betalningsvilja försvagades steg byggkostnader, finansieringskostnader och investerarnas avkastningskrav. Skillnaden mellan den hyra hushållen kunde bära och den hyra som krävdes för att motivera nya investeringar ökade därmed kraftigt.

Under 2025 och 2026 har förutsättningarna successivt förbättrats. Inflationen har fallit, reallönerna har återhämtat en betydande del av fallet och penningpolitiken har blivit väsentligt mindre stram. Återhämtningen har samtidigt varit ojämn. Arbetsmarknaden har förblivit svag längre än väntat och den internationella ekonomin präglas fortfarande av betydande geopolitisk osäkerhet och störningar på energi- och råvarumarknaderna. Den senaste utvecklingen pekar ändå mot att svensk ekonomi nu går in i en period med tydligare tillväxt.

Flera prognosinstitut bedömer hösten 2026 att BNP växer med minst 2,5 procent per år 2026 och 2027. Under 2028 dämpas tillväxten, men ligger nära ekonomins långsiktiga trend.

Hushållens köpkraft återhämtas

För bostadsmarknaden är hushållens inkomster och konsumtionsutrymme minst lika viktiga som den samlade BNP-utvecklingen. Prognosinstituten räknar med att hushållens konsumtion växer påtagligt både 2026 och 2027. Under 2028 dämpas tillväxten när effekterna av finanspolitiska stimulanser klingar av. Samtidigt väntas de reala inkomsterna fortsätta förbättras. Reallönerna har redan återtagit en stor del av fallet under höginflationsåren och nominella löner väntas enligt SEB öka med mer än tre procent per år de närmaste två åren.

Detta är centralt för hyresrättsmarknaden. Jämviktshyran påverkas ytterst av hushållens betalningsvilja, som i sin tur är nära kopplad till disponibla inkomster, sysselsättning och kostnaderna för alternativa boendeformer. När realinkomsterna stiger ökar därför normalt utrymmet för högre hyror. En starkare arbetsmarknad förstärker denna effekt genom att fler hushåll får stabila inkomster och klarar fastighetsägnas inkomstkrav.

Takten i återhämtning är trots god tillväxt måttlig. Arbetslösheten är fortfarande hög och Riksbanken bedömer att den sjunker relativt långsamt. Hushållen har dessutom ännu inte fullt ut återhämtat den köpkraftsförlust som uppstod under inflationsåren. För nyproducerade hyresbostäder med höga månadshyror innebär detta att betalningsviljan sannolikt stärks gradvis.

Ränteläget normaliseras – men någon återgång till nollräntor väntas inte

Ränteläget har förbättrats kraftigt jämfört med toppen under krisåren, men de närmaste åren präglas snarare av normalisering än av fortsatt räntenedgång. Riksbanken lämnade i september 2026 styrräntan oförändrad på 1,75 procent, men signalerade samtidigt att en starkare konjunktur och kvarstående internationella utbudsstörningar gör att räntan behöver höjas framöver. Riksbankens prognos innebär en styrränta på omkring 2,3 procent under 2027 och cirka 2,4 procent 2028.

För bostadsbyggandet innebär detta att finansieringskostnaderna sannolikt blir betydligt lägre än under 2023–2024, men samtidigt klart högre än under den lågränteperiod som föregick inflationskrisen. Många investeringskalkyler före 2022 byggde indirekt på föreställningen att mycket låga räntor och låga avkastningskrav skulle bestå under lång tid. De förutsättningarna väntas inte återkomma inom prognosperioden.

För investerarmarknaden är utvecklingen av långa räntor särskilt viktig. Direktavkastningskraven på hyresfastigheter bestäms inte mekaniskt av den tioåriga statsobligationsräntan, men den riskfria långräntan utgör en central referenspunkt för investerarnas avkastningskrav. Det finns flera krafter som håller de svenska långräntorna uppe: starkare ekonomisk tillväxt, ökade offentliga lånebehov, större försvarsutgifter och ett betydligt större utbud av statsobligationer. Även om korta räntor har fallit kraftigt från krisnivåerna finns inga tydliga skäl att räkna med att långa riskfria räntor återgår till de mycket låga nivåer som präglade 2010-talet. För fastighetsmarknaden innebär det att pressen nedåt på direktavkastningskraven sannolikt blir begränsad. En förbättrad konjunktur och stigande hyror kan visserligen stärka fastighetsvärdena, men effekten motverkas delvis av att den riskfria avkastningen förblir relativt hög.

Byggkostnaderna är fortsatt en restriktion

På kostnadssidan är bilden också blandad. Den kraftigaste kostnadschocken från 2021–2023 ligger bakom oss, men byggkostnaderna har etablerats på en betydligt högre nivå än före krisen. Kostnadsutvecklingen de närmaste åren påverkas av motverkande krafter. Den svaga byggkonjunkturen dämpar entreprenadpriser och konkurrensen om arbetskraft och underentreprenörer. Samtidigt ger geopolitisk oro, högre energipriser och en svagare krona risk för nya kostnadsökningar för importerade och energiintensiva byggmaterial. Den geopolitiska utvecklingen, inklusive problemen runt Hormuzundet, innebär att globala kostnadstryck fortfarande är förhöjda och att högre energi- och drivmedelspriser tillsammans med en svagare krona väntas bidra till stigande inflation den närmaste tiden.

Bättre efterfrågan – men fortsatt snäva kalkyler

Sammantaget blir de makroekonomiska förutsättningarna för nyproduktion av hyresrätter mer gynnsamma under 2027 och 2028 än de varit under de senaste åren. Hushållens realinkomster stiger, konsumtionen återhämtas och arbetsmarknaden stärks gradvis. Det talar för stigande betalningsvilja och därmed högre jämviktshyror.

Samtidigt finns flera begränsningar. Styrräntan väntas stabiliseras omkring 2–2,5 procent snarare än återgå till tidigare extremt låga nivåer. Långgräntorna förblir förhållandevis höga, vilket begränsar möjligheterna till snabbt fallande direktavkastningskrav. Och även om kostnadstrycket i byggandet mildras ligger själva kostnadsnivån kvar på en hög nivå.

De närmaste åren kan därför beskrivas som en period där efterfrågesidan förbättras snabbare än kostnadssidan. Det stärker successivt förutsättningarna för nyproduktion, men det är inte samma sak som en återgång till de ekonomiska villkor som rådde före 2022. För att bedöma hur mycket utrymme som faktiskt skapas för ett ökat hyresrättsbyggande behöver utvecklingen av tre variabler analyseras mer direkt: jämviktshyror, direktavkastningskrav och byggkostnader. Det är dessa tre faktorer som behandlas i de följande avsnitten.

Jämviktshyrorna väntas stiga gradvis

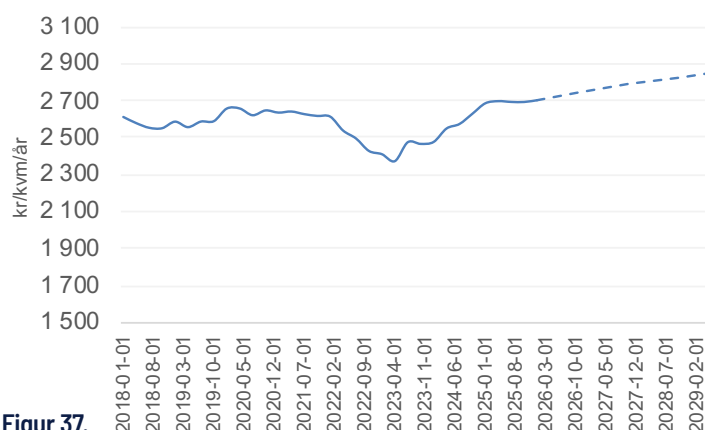
En central fråga är hur hushållens samlade betalningsvilja, jämviktshyresnivån kan förväntas utvecklas. För att förstå sambanden mellan den ekonomiska utvecklingen och jämviktshyresnivån har en enkel statistisk modell utvecklats där jämviktshyresnivåns förändringar är en funktion av hur arbetsmarknaden och realinkomster utvecklas. Jämviktshyran mäts i prognosmodellen varje år med den beräknade jämviktshyran för genomsnittsbostaden i nyproduktion, det vill säga prognosen avser en bostad som har byggår 2026 med 2026 års genomsnittstorlek.

Efter det tydliga fallet under 2022 och 2023 har jämviktshyrorna börjat återhämta sig. I huvudscenariot fortsätter denna utveckling under de närmaste tre åren. Jämviktshyran stiger från omkring 2 700 kronor per kvadratmeter och år i början av 2026 till knappt 2 850 kronor under andra kvartalet 2029. Det motsvarar en ökning på mellan fem och sex procent totalt, eller knappt två procent per år (realt, dagens penningvärde).

Prognosen bygger på utvecklingen av den reala lönesumman i regionen. Det innebär att modellen fångar både förändringen i hushållens reala inkomster och utvecklingen på arbetsmarknaden. När fler är sysselsatta och reallönerna stiger ökar den samlade köpkraften i regionen. Det stärker hushållens möjlighet att efterfråga bostäder och bära högre boendeutgifter, vilket i sin tur höjer den jämviktshyra som marknaden kan absorbera.

Utvecklingen ligger väl i linje med den makroekonomiska bild som tecknades tidigare i kapitlet.

Jämviktshyra Stockholms närförort, prognos från 2026Q2-2029Q1, fasta priser



Figur 37.

Källa: Evidens.

Hushållens realinkomster väntas fortsätta återhämta sig, konsumtionen öka och arbetsmarknaden gradvis förbättras. För bostadsefterfrågan är just kombinationen av högre inkomster och stigande sysselsättning central. BNP-tillväxten är viktig som bakgrund, men det är hushållens faktiska inkomster och förtroende för sin ekonomi som mer direkt bestämmer deras betalningsförmåga på bostadsmarknaden.

I huvudscenariot är uppgången i jämviktshyran starkast under den första delen av prognosperioden, då återhämtningen i hushållens ekonomi väntas vara tydligast. Därefter dämpas ökningstakten något i takt med att konjunkturen normaliseras.

Prognosen är samtidigt osäker. En starkare arbetsmarknad, snabbare reallöneökningar eller högre konsumtion skulle kunna ge en snabbare uppgång i jämviktshyrorna. Om återhämtningen i stället blir svagare än väntat, exempelvis genom hög arbetslöshet eller mer försiktiga hushåll, blir utvecklingen mer dämpad.

Den centrala slutsatsen är ändå att huvudscenariot innebär en gradvis förstärkning av hushållens betalningsvilja under perioden fram till 2029. Förutsättningarna för nyproduktion förbättras därmed från efterfrågesidan, men hur stark effekten blir på bostadsbyggandet beror samtidigt på utvecklingen av byggkostnader och direktavkastningskrav.

Vad bestämmer direktavkastningskravet?

Direktavkastningskravet är ett av fastighetsmarknadens viktigaste prisbildningsmått. Förenklat uttrycker det vilken löpande avkastning en investerare kräver i relation till fastighetens marknadsvärde. När avkastningskravet faller stiger därför fastighetsvärdet, allt annat lika. När avkastningskravet stiger sker motsatsen. För nyproducerade hyresrätter är utvecklingen särskilt viktig eftersom den påverkar vilket värde ett framtida driftnetto kan kapitaliseras till och därmed vilken investeringskostnad ett projekt kan bära.

Över tid påverkas direktavkastningskravet av flera faktorer. Den första är den riskfria räntan. En investerare jämför avkastningen på en bostadsfastighet med avkastningen på alternativa placeringar.

När räntan på statsobligationer stiger ökar alternativavkastningen på i princip riskfria tillgångar, vilket normalt innebär att även avkastningskravet på fastigheter stiger. Sambandet är dock inte ett-till-ett. Fastigheter har andra egenskaper än obligationer, bland annat möjlighet till stigande driftnetton och värdeökning, men långräntan utgör ändå en central referenspunkt för prissättningen.

En andra faktor är förväntningarna på driftnettots utveckling. En investerare köper inte bara dagens hyresintäkter utan också framtida kassaflöden. Om hyrorna och därmed driftnettot väntas öka snabbt kan investeraren acceptera en lägre direktavkastning vid köptillfället, eftersom en större del av den framtida totalavkastningen väntas komma genom stigande kassaflöden och värden. Omvänt kan svag eller negativ real hyresutveckling, stigande förvaltningskostnader eller ökade vakansrisker motivera ett högre avkastningskrav.

Den tredje komponenten är riskpremien. Den speglar den extra avkastning investeraren kräver för att äga en fastighet i stället för en riskfri tillgång. Riskpremien påverkas bland annat av konjunkturläge, finansieringsvillkor, kreditspreadar, likviditeten på transaktionsmarknaden och osäkerheten om framtida hyror och värden. I svaga konjunkturer tenderar riskpremien att stiga när investerare blir mer försiktiga och kapitalet mer selektivt. I perioder med stark ekonomi, hög transaktionsaktivitet och god tillgång till finansiering kan motsatsen ske.

För bostadsfastigheter är den allmänna utvecklingen på bostadsmarknaden också betydelsefull. Stigande bostadsrättspriser signalerar normalt stark efterfrågan, bättre ekonomiska förutsättningar och större betalningsvilja för boende. De samvarierar ofta med en starkare konjunktur, högre inkomster och lägre upplevd marknadsrisk. Fallande bostadspriser kan på motsvarande sätt signalera svagare efterfrågan och större osäkerhet. Även om bostadsrättspriser inte direkt bestämmer värdet på en hyresfastighet fångar de därför flera av de konjunkturrella krafter som påverkar investerarnas riskbedömning.

Mot denna bakgrund kan förändringen i marknadens direktavkastningskrav analyseras med tre variabler som representerar olika delar av prisbildningen. Statsobligationsräntan fångar

utvecklingen av den riskfria avkastningen. Hyresutvecklingen används som proxy för förändringen i fastigheternas driftnetto och därmed förväntad kassaflödestillväxt. Bostadsrättspriserna fungerar som en bred indikator på bostadsefterfrågan, konjunktur och marknadens riskapitet.

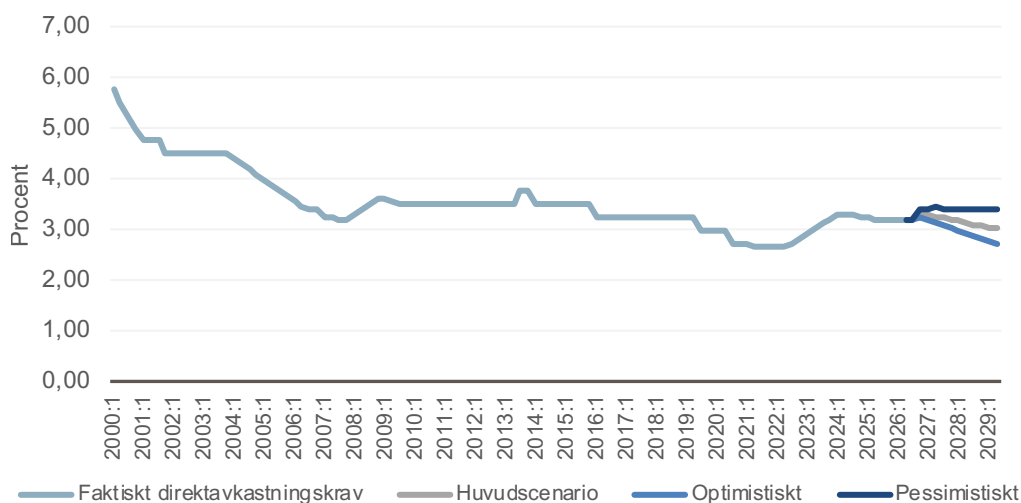
Modellen är naturligtvis en förenkling. Direktavkastningskraven påverkas också av exempelvis kreditmarginaler, skatteregler, kapitalkrav, internationella kapitalflöden, fastighetens läge och kvalitet samt investerarnas förväntningar om framtida inflation. Men de tre variablerna fångar tre centrala mekanismer: alternativavkastningen på kapital, den förväntade utvecklingen av fastighetens kassaflöde och den bredare konjunktur- och efterfrågerisken på bostadsmarknaden. Därmed ger de en ekonomiskt intuitiv utgångspunkt för att prognostisera hur direktavkastningskraven för nya hyresrätter kan utvecklas de närmaste åren.

Tidsserier med direktavkastningskrav för nyproduktion är notoriskt svåra att fastställa med precision beroende på den gleshet i geografin som uppstår. För att illustrera hur kapitalmarknaden kan komma att se på bostadshyresfastigheter används en tidsserie för ett befintligt bestånd i Stockholm närförort.

Nivån på direktavkastningskraven i nyproduktion är dock högre än för äldre bostäder till följd av större risker och lägre potential för framtida hyreshöjningar. I Stockholms närförort bedöms nivån för direktavkastningskravet vara ca 4,3 procent, drygt en procentenhet högre än för det äldre beståndet. Men vi gör här antagandet om att det finns en rimlig korrelation mellan förändringen av direktavkastningskraven för äldre och nya fastigheter.

För att fånga ett osäkerhetsintervall bedöms direktavkastningskravens utveckling i ett huvudscenario samt två alternativa scenarier, ett med en starkare utveckling och ett med en svagare. I både huvudscenariot och i det starkare scenariot sjunker direktavkastningskraven något. I huvudscenariot sjunker det 20 punkter (till 3,00 procent för det äldre beståndet). Förklaringen är antaganden om stigande bostadsrättspriser och driftnetto. Långräntorna stiger cirka 20 punkter från dagens nivåer och håller emot fallet i direktavkastningskraven. Geopolitiska risker och dåligt fungerande förhandlingssystem om årliga hyresförändringar motiverar i det mer pessimistiska scenariot att direktavkastningskravet stiger med cirka 20 punkter på grund av högre räntor och svagare hyresutveckling.

Marknadens direktavkastningskrav för bostäder i Stockholm närförort 2000:1-2026:2 och prognos 2026:2-2029:2



Figur 38.

Källa: MSCI, Evidens, Prospera, Valueguard och Riksbanken.

Slutsatsen är därmed att fastighetsvärdena för nyproduktionen rimligen stärks något. Men det finns samtidigt risker som kan leda till att fastighetsvärdena till och med pressas ned något. Huvudintrycket är dock relativt stabila fastighetsvärden till följd av förändringar i avkastningskraven i nyproduktionen de närmaste åren.

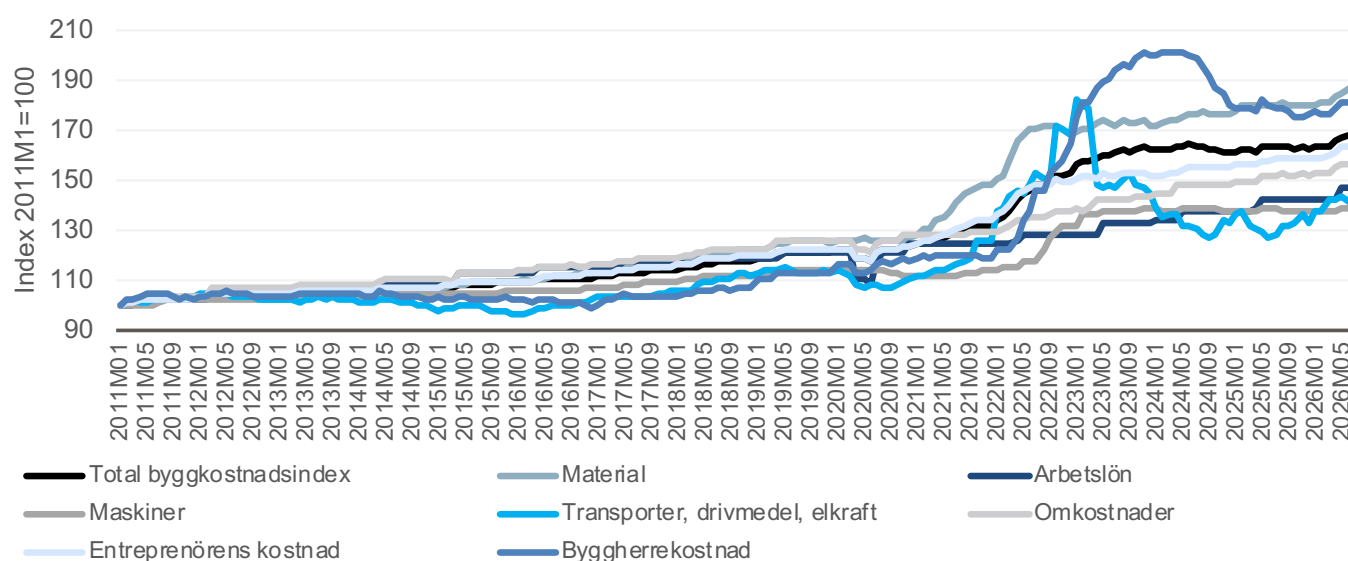
Byggekostnaderna: lägre tryck än under krisåren, men fortsatt uppåtrisk

Utvecklingen av byggkostnaderna är avgörande för möjligheterna att få kalkylen i nyproducerade hyresrätter att gå ihop. Under åren 2021–2023 steg kostnaderna mycket snabbt, först till följd av störningar i globala leveranskedjor och kraftigt stigande material- och energipriser och därefter genom högre räntor och finansieringskostnader. Därefter dämpades kostnadstrycket tydligt. Byggkostnadsindex, BKI, låg i princip still under 2024 och 2025, men utvecklingen har vänt upp igen under 2026. Mellan andra kvartalet 2025 och andra kvartalet 2026 steg BKI med omkring 3 procent.

Det är framför allt två delar av kostnadsbilden som är viktiga för prognosen framåt: materialkostnaderna och byggherrekostnaderna. Material utgör ungefär en tredjedel av BKI, medan byggherrekostnader svarar för omkring en femtedel. Materialkostnaderna steg mycket kraftigt under inflationskrisen och har därefter stabiliserats på en hög nivå. Under 2026 syns emellertid åter en tydlig uppgång. SCB-data i det bifogade underlaget visar att materialindex steg från cirka 180 vid början av året till närmare 188 i juli. Också den samlade entreprenörskostnaden och omkostnaderna har fortsatt uppåt.

På materialsidan finns samtidigt en tydlig osäkerhet. Den internationella konjunktturen förbättras, vilket normalt ökar efterfrågan på råvaror och industriprodukter. Därtill kommer geopolitiska risker som kan påverka energi, transporter och internationella leveranskedjor. Priser på olje- och raffinerade produkter är fortfarande förhöjda och marknaderna präglas av osäkerhet. För byggandet innebär det att det finns en större uppåtisk för materialpriserna än vad som följer av en enkel prognos baserad på den svenska byggkonjunkturen.

Byggbkostnadsindex för bostäder exkl. löneglidning och moms, 2011M01=100



Figur 39.

Källa: SCB.

Den andra centrala komponenten är byggherrekostnaderna. Dessa omfattar bland annat räntekostnader under byggtiden och påverkas därför relativt direkt av ränteläget. Byggherrekostnaderna steg mycket kraftigt under 2022 och 2023 när räntorna höjdes, föll tillbaka när penningpolitiken lättades men har börjat stiga igen under 2026. I juli låg indexet omkring 182, jämfört med cirka 176 vid årets början.

Här innebär de nya ränteutsikterna en viss förändring jämfört med situationen för något år sedan. Riksbanken bedömer nu att styrräntan stiger från dagens 1,75 procent till drygt 2,2 procent under 2027 och omkring 2,4 procent under 2028. Det handlar inte om någon återgång till krisårens räntenivåer, men utvecklingen innebär att finansieringskostnaderna för nya byggprojekt sannolikt blir något högre än under 2025 och första delen av 2026.

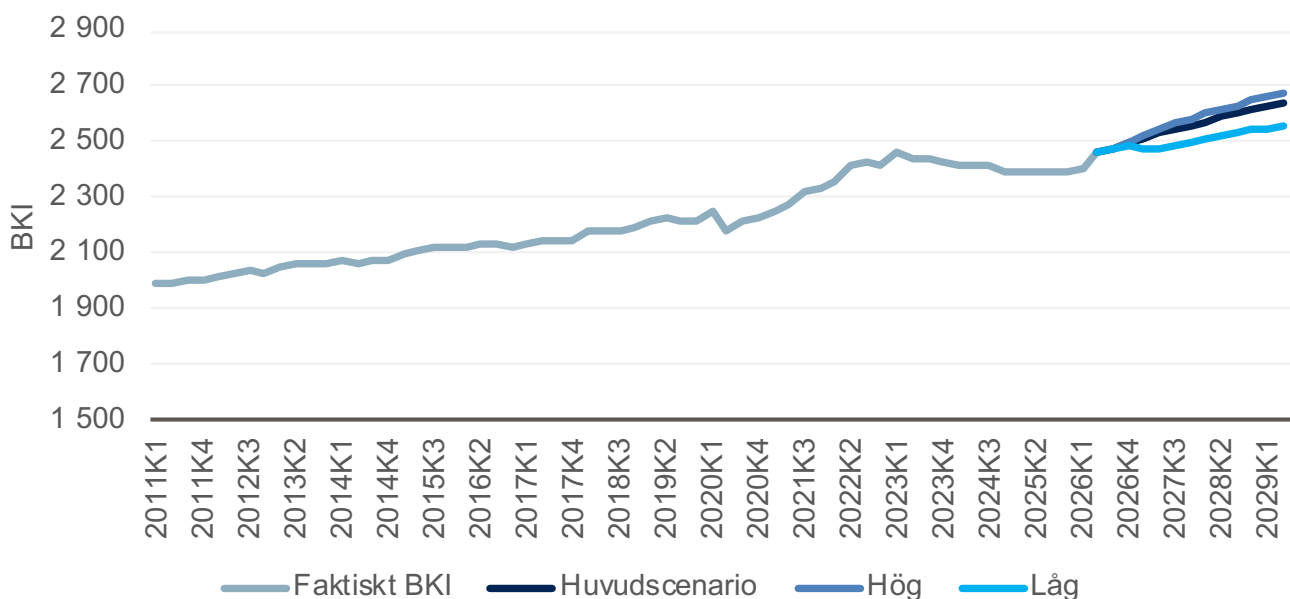
Samtidigt finns tydliga motkrafter. Bostadsbyggandet är fortfarande lågt i historisk jämförelse, vilket håller tillbaka entreprenadpriser och konkurrensen om arbetskraft, maskiner och underentreprenörer. Den svaga byggkonjunkturen gör det därför mindre sannolikt med en bred kostnadsuppgång av samma slag som under 2021–2023. Arbetslönekostnaderna väntas också utvecklas relativt stabilt och mer i linje med den allmänna löneutvecklingen.

Sammantaget talar detta för att byggkostnaderna fortsätter att öka, men i en betydligt lugnare takt än under inflationskrisen. Osäkerheten är samtidigt ovanligt stor och ligger framför allt på uppsidan genom material- och energipriser samt något högre räntekostnader.

Mot denna bakgrund används tre alternativa scenarier för perioden från andra kvartalet 2026 till andra kvartalet 2029. I huvudscenariot ökar BKI med i genomsnitt 2,4 procent per år. Det är något lägre än den senaste observerade årstakten och bygger på antagandet att energipriserna inte stiger kraftigt ytterligare och att återhämtningen i byggandet förblir gradvis. I ett högt scenario ökar kostnaderna med 2,8 procent per år, främst till följd av högre material- och energipriser och något högre byggherrekostnader. I ett lågt scenario stannar ökningen vid 1,3 procent per år, vilket förutsätter fortsatt svag byggkonjunktur, lågt pristryck från entreprenader och begränsad kostnadsövertäckning från energi och räntor.

Det mest sannolika utfallet är därmed inte en ny kostnadschock utan en fortsatt måttlig nominell uppgång. För bostadsbyggandet är detta ändå betydelsefullt. När både finansieringskostnader och materialpriser fortsätter att stiga krävs antingen högre hyror, lägre avkastningskrav eller lägre mark- och entreprenadkostnader för att fler projekt ska bli ekonomiskt genomförbara.

Faktiskt och skattat Byggnadskostnadsindex (BKI) 2011K1-2025K4 och prognos 2026K2-2029K2. Fasta priser



Figur 40.

Källa: SCB och Evidens.

Samlad bedömning – utsikter för nyproduktionsmarknaden de närmaste åren

Sammantaget förbättras förutsättningarna för nyproduktion av hyresrätter under de närmaste åren, men återhämtningen ser ut att ske gradvis. Efterfrågesidan stärks när hushållens realinkomster ökar, konsumtionen stabiliseras och arbetsmarknaden successivt förbättras. I huvudscenariot stiger jämviktshyrorna därför måttligt fram till 2029. Samtidigt väntas direktavkastningskraven falla något, vilket stärker fastighetsvärdena. Båda dessa förändringar verkar i riktning mot bättre investeringskalkyler.

Mot detta står byggkostnaderna. De kraftiga kostnadsökningarna från krisåren ligger bakom oss, men kostnadsnivån är fortfarande hög och BKI väntas fortsätta stiga med omkring 2,4 procent per år i huvudscenariot. Materialpriser, energi och finansieringskostnader innebär dessutom en tydlig uppåtrisk. Kostnadssidan förbättras därför betydligt långsammare än efterfrågesidan.

Det innebär att nyproduktionsmarknaden sannolikt går mot ett mer gynnsamt läge än under 2023–2025, men inte tillbaka till de villkor som rådde före 2022. Kalkylerna förblir känsliga för relativt små förändringar i hyra, avkastningskrav och byggkostnad. Särskilt i geografier där nyproduktionshyran redan ligger nära hushållens jämviktshyra finns begränsat utrymme att möta högre kostnader med ytterligare hyreshöjningar.

Den viktigaste slutsatsen är därför att ett ökat hyresrättsbyggande under de närmaste åren inte främst kommer att avgöras av en enskild faktor, utan av samspelet mellan stigande betalningsvilja, stabilare eller något lägre avkastningskrav och fortsatt höga byggkostnader. I attraktiva lägen kan denna kombination åter göra fler projekt genomförbara. I svagare delmarknader, där marknadsdjupet är begränsat och jämviktshyran redan ligger nära faktisk nyproduktionshyra, kommer genomförbarheten även fortsättningsvis att vara betydligt mer begränsad. Detta understryker samma slutsats som rapporten i övrigt: Nyproduktionsmarknaden blir allt mindre möjlig att beskriva med nationella eller ens regionala genomsnitt och allt mer beroende av de lokala marknadsförutsättningarna.



Om Evidens

Evidens erbjuder kvalificerad analys och strategisk rådgivning åt privata och offentliga aktörer på den nordiska fastighetsmarknaden. Vi arbetar också med organisations- och verksamhetsutveckling liksom med praktiskt stöd och implementering av strategiska förändringar. All analys och rådgivning står på evidensbaserad och empirisk grund.

Om Bostadspolitik.se

Bostadspolitik.se drivs av Veidekke, OBOS, Heimstaden, Hemvist Förvaltning, Wallenstam, Coreco, Einar Mattsson, Heba, HSB, Rikshem, Brixly, Botrygg, Riksbyggen och K2A Fastigheter. Evidens är med som strategisk samarbetspartner. Redaktionsrådet arbetar självständigt och oberoende.