

A photograph of a multi-story brick building, likely a residential or institutional structure, captured from a low angle looking up at the corner. The building is constructed of reddish-brown bricks and features several windows with white frames. A prominent white downspout runs vertically along the corner. To the left, a balcony with a metal railing is visible. The sky is a clear, bright blue. The text is overlaid on a semi-transparent dark grey rectangular area in the lower half of the image.

Vakanser i allmännyttan – förändringar och bakomliggande drivkrafter

Stockholm 8 december 2024

Denna rapport är framtagen av Evidens på uppdrag av Sveriges Allmännyttta. Analyserna har genomförts av ett team av konsulter på Evidens bestående av Ted Lindqvist och Georg Wingstrand.

Text av Ted Lindqvist och Georg Wingstrand.

Innehåll

Sammanfattning.....	4
1. Inledning	6
2. Ekonomisk geografi	7
3. Den demografiska och ekonomiska utvecklingen de senaste åren.....	10
4. Vakansnivåer och förändringar i vakanser de senaste åren	15
5. Drivkrafter för vakansutvecklingen på olika lokala bostadsmarknader	19

Sammanfattning

Under 2024 har antalet vakanta bostäder i Sveriges Allmännyttas enkäter till sina medlemsföretag ökat från knappt 7 000 till drygt 9 500, detta under loppet av ett drygt halvår. Samtidigt har enskilda företag fått se sin vakansgrad öka med upp till runt 20 procentenheter sedan år 2017. Höga vakansgrader skapar stora ekonomiska problem för både bostadsföretagen och deras ägare, kommunerna.

Mot denna bakgrund har Sveriges Allmännytta givit Evidens i uppdrag att analysera vakansutvecklingen bland medlemsföretagen och fördjupa bilden av vilka drivkrafter som påverkat bostadsefterfrågan och vakansutvecklingen de senaste åren på olika typer av lokala bostadsmarknader. Analysen diskuterar både de mer långsiktiga drivkrafterna i form av förändringar i Sveriges ekonomiska geografi och effekter av de senaste årens demografiska och ekonomiska utveckling. Arbetet har baserats på statistik från både Sveriges Allmännytta om vakansutvecklingen för enskilda företag och längre tidsserier från SCB. Dessutom har företrädare för 12 allmännyttiga bostadsföretag intervjuats.

Både teori och data visar att vakansförändringarna i stort sett följer det mönster som kan förväntas, givet hur olika grupper av arbetsmarknadsregioner har utvecklats. I de största regionerna är vakansökningen liten medan vakanserna ökat snabbt i många små kommuner utanför de större tillväxtregionerna. Sammanfattningsvis visar analyserade data att den genomsnittliga vakansnivån i flertalet region- och kommungrupper är fortsatt måttlig. I storstäderna och i flertalet större regionala marknaders centralorter är den fortsatt mycket låg.

Men i vissa delar av landet är utvecklingen problematisk. Ökningen av vakansgrader har främst skett i den minsta regiongruppen och i kommuner i de större arbetsmarknadsregionernas mer perifera delar med svag integration med regioncentrum. I ett flertal av dessa kommuner har vakanserna ökat till höga och mycket problematiska nivåer. Ökningen av vakanser i dessa kommuner beror främst på en mycket svag befolkningsutveckling med negativa flyttnetton.

Sett till antalet bostäder har vakanserna dock ökat mest i de så kallade regionstäderna och i kommuner i pendlingsområdet runt dessa centralorter. Dessa orter har i genomsnitt präglats av en hög nyproduktionstakt fram till fallet i byggandet under 2022, med ett högt färdigställande av hyresbostäder under 2023. Det talar för att ökande vakanser i dessa regioner och kommuner kan förklaras av att bostadsstocken vuxit samtidigt som befolkningsutvecklingen varit negativ i ett antal av dessa kommuner. Den stora nyproduktionen innebär att hushållen riktar sin bostadsefterfrågan mot de nya bostäderna som ofta byggts i särskilt efterfrågade områden. Med negativ befolkningstillväxt genom svaga eller negativa flyttnetton och begränsad eller minskad köpkraft bland hushållen, blir det svårare att hyra ut bostäder i de delar av bostadsbeståndet som hushållen uppfattar vara mindre attraktiva.

Intervjuerna bekräftar i stort de observationer som kan utläsas av datamaterialet. Vakansökningen beror på både ett negativt flyttnetto, svagare hushållsekonomi, ROT-renoveringar och nyproduktion.

Sammanfattningsvis framhåller de intervjuade företagen att det snabba fallet i flyttnetto helt förklarar den dramatiska vakansökningen i kommuner belägna i små lokala arbetsmarknadsregioner och i kommuner med svag integration till kärnan i de stora arbetsmarknadsregionerna. För de allmännyttiga bostadsföretagen i dessa mindre kommuner är situationen problematisk, höga vakanser dränerar företagets ekonomi samtidigt som möjligheterna att själva påverka utvecklingen i en bättre riktning är begränsade. Inget intervjuat företag såg att trenden med minskad befolkning skulle vända i närtid. Vakansproblemen förväntades fortsätta förvärras.

I de stora kommunerna, centralorter i stora regioner, är enligt intervjuerna vakansökningen mer komplex men främst koncentrerad till bostadsområden med den relativt sett lägsta attraktiviteten. Vakansökningen hos de stora företagen uppges vara en effekt både av negativt flyttnetto, försvagad ekonomi bland hushållen, ROT-renoveringar och stor nyproduktion. Med ett stort utbud av nya bostäder i attraktiva miljöer, i kombination med ett negativt flyttnetto, riktas efterfrågan till sådana områden i stället och allt fler bostäder i mindre efterfrågade områden blir vakanta. Dessa företag är dock optimistiska om att vakansutvecklingen går att påverka i rätt riktning med ökade ansträngningar vad gäller marknadsföring och aktivt uthyrningsarbete. I vissa fall har hyresnivån sänkts i ROT-renoverade bostäder för att minska vakanserna. Den genomsnittliga vakansnivån i dessa kommuner är dock, trots vakansökningen, fortsatt relativt låg och företagen har generellt sett bättre ekonomi och större motståndskraft än företagen med höga vakanser på små marknader. Med riktade satsningar på aktivt uthyrningsarbete ger de intervjuade i de stora företagen på de stora marknaderna bilden av att vakansutvecklingen är hanterbar, även om den är kostsam.

1. Inledning

Den ekonomiska utvecklingen de senaste åren har präglats av hög inflation och stigande räntenivåer, vilket lett till en svag BNP-tillväxt och en svagare arbetsmarknad. Samtidigt har tillväxttakten i befolkningen avtagit. Inbromsningen i ekonomin och den avtagande befolkningstillväxten har skett snabbt efter några år av mycket stark tillväxt både vad avser befolknings- och sysselsättningstillväxt. Scenförändringen har på kort tid skapat nya förutsättningar på bostadsmarknaden. Hushållens köpkraft har minskat, vilket påverkat efterfrågan på både småhus, bostadsrätter och hyresbostäder. Bostadsbyggandet har fallit kraftigt, från historiskt sett höga nyproduktionsnivåer, när hushållens betalningsvilja inte längre matchar produktionskostnaderna. Kraftigt minskat migrationsnetto har samtidigt inneburit en negativ befolkningsutveckling på ett flertal lokala bostadsmarknader. Utvecklingen återspeglas i Sveriges Allmännyttas regelbundna undersökningar om vakansgraden bland medlemsföretagen – fler företag rapporterar stigande vakanser.

Mot denna bakgrund har Sveriges Allmännytta givit Evidens i uppdrag att analysera vakansutvecklingen bland medlemsföretagen och fördjupa bilden av vilka drivkrafter som påverkat bostadsefterfrågan och vakansutvecklingen de senaste åren på olika typer av lokala bostadsmarknader. Beror högre vakanser på den ekonomiska och demografiska utvecklingen? Vilken roll spelar eventuella ROT-investeringar med högre hyresnivåer som följd? Finns vakanser och har de ökat i nyproduktionen eller är vakanser koncentrerade till den äldre bostadsstocken?

För att svara på de olika frågeställningarna har flera olika datakällor använts, både i form av Sveriges Allmännyttas enkätsvar, SCB-data och djupintervjuer med medlemsföretag på olika typer av lokala bostadsmarknader.

Rapporten har delats in i några olika kapitel:

I det inledande kapitel 2, *Ekonomisk geografi*, diskuteras den ekonomiska och demografiska utvecklingen på längre sikt i olika typer av regionala bostadsmarknader. Både teori och utfall i Sverige de senaste decennierna har visat att tillväxtvillkoren varierar beroende på vilken storlek den regionala arbetsmarknaden har och vilken position en kommun har i respektive region. Små regionala marknader eller kommuner med stort avstånd till ett större regionalt centrum kan förväntas redovisa en svagare utveckling av efterfrågan, inklusive bostadsefterfrågan, än kommuner i större regionala marknader. De gör dem mer sårbara vid en plötslig inbromsning i ekonomin eller vid en långsammare befolkningstillväxt. Dessa grundläggande strukturskillnader är därför en viktig utgångspunkt i analyser av vakansutvecklingen och dess grundläggande orsaker.

Det tredje kapitlet, *Den ekonomiska och demografiska utvecklingen de senaste åren*, diskuterar kortfattat hur både hushållens köpkraft utvecklats de senaste åren och hur befolkningstillväxten förändrats i olika delar av Sverige. Dessutom redovisas hur boendekostnader förändrats i form av hyresnivåernas utveckling i relation till inkomsterna samt bostadsbyggandets omfattning med fokus på hyresrättsproduktionen.

Det fjärde kapitlet, *Vakansnivåer och förändringar i vakanser de senaste åren*, utgör rapportens kärna. I detta kapitel analyseras både vakansnivåer och vakansernas utveckling inom allmännyttan. Grundläggande orsakssamband klarläggs och hypoteser för viktiga typiska drivkrafter på olika typer av marknader formuleras.

I det avslutande kapitel fem, *Drivkrafter för vakansutvecklingen på olika lokala bostadsmarknader*, utvärderas de olika hypoteserna om drivkrafter för vakansutvecklingen med hjälp av djupintervjuer med medlemsföretag som drabbats av högre vakanser. Intervjuerna görs med företag på både mindre, medelstora och stora lokala bostadsmarknader.

2. Ekonomisk geografi

En första utgångspunkt för att förstå bostadsefterfrågans variation inom Sverige och över tid, är att studera de olika lokala bostadsmarknadernas strukturella utveckling. Beroende på vilken lokal arbetsmarknadsregion en kommun tillhör och vilken position kommunen har inom den lokala arbetsmarknadsregionen, kan bostadsefterfrågan variera kraftigt. I detta inledande kapitel ges en kortfattad beskrivning av förändringen i Sveriges ekonomiska geografi de senaste decennierna och hur den har påverkat centrala efterfrågefaktorer som befolknings-, sysselsättnings-, och lönesummetillväxt, samt hur förändringen av dessa faktorer i sin tur påverkat bostadsbyggande och vakanser.

Den nya ekonomiska geografins drivkrafter

Sveriges ekonomiska utveckling de senaste 30 åren har präglats av en förändring av landets ekonomiska geografi. Mer än fyra miljoner svenskar bor numer i de tre storstadsregionerna med omland. Den största delen av Sveriges sysselsättnings- och befolkningstillväxt återfinns i de största regionerna. Både födelse- och flyttnetton är höga i de största regionerna. Det är lätt att inse att den snabba regionaliseringen i Sverige, vid sidan av nationella tillväxtvillkor, har betydelse för utvecklingen på bostadsmarknaden. Frågan är hur den påtagliga regionaliseringen och förändringen av Sveriges ekonomiska geografi påverkar efterfrågan på bostadsmarknaden och därmed också vakansrisiker i allmännyttiga bostadsföretag.

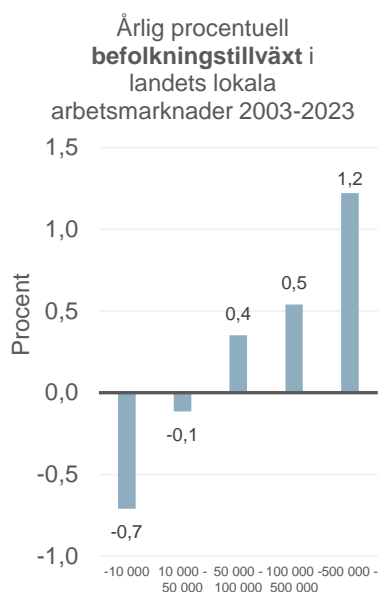
Modern teori och forskning talar för fortsatt geografisk koncentration av boende, företag och arbetsplatser. Forskningsområdet brukar benämnas Den nya ekonomiska geografin (NEG). NEG:s huvudbudskap är att stora stadsregioner blir större och global konkurrens i växande utsträckning handlar om konkurrens mellan stora och allt större stadsregioner. Fenomenet är inte unikt svenskt utan tydligt i hela Västeuropa. Företag attraheras i första hand till stora marknadsplatser, vilket är liktydigt med stadsregioner med stor och tät efterfrågan, och då företag söker sig dit växer den lokala marknaden och ger en ännu större potential för förnyelse och tillväxt. Samma förhållande gäller också hushåll som attraheras till stora lokala marknader för arbete, utbildning, vård och omsorg, kommersiell service och kultur. Och då hushållen attraheras till sådana marknader växer marknaderna ytterligare. Den avgörande förklaringen till att både hushållen och företagen attraheras till större geografiska marknader är mångfalden i tillgången på resurser, utbildning och tjänster.

NEG har flera avgörande budskap. Det finns särskilt två som är mer grundläggande. Det ena är att ekonomisk tillväxt och förnyelse inte kan förstås som en allmän nationell process. Huvudrollen spelas i stället av urbana ekonomier, som skapar lokala marknader (pendlingsregioner) för hushåll, företag, boende och arbete. Det andra huvudbudskapet är att lokala marknaders storlek och täthet spelar en helt annan roll för konkurrensförmåga och tillväxt än vad som tidigare var den dominerande föreställningen, ju större regioner desto större lokala hemmamarknader. Större regioner kan hysa särskilda lokala resurser och en mångfald av specialiserade verksamheter, som ger konkurrensfördelar och ekonomisk välfärd. Förklaringen är att fasta kostnader för specialiserade resurser och verksamheter kan fördelas på fler. Storlek och mångfald ökar i växelverkan vilket gör att tillväxten i befolkning och sysselsättning i större regioner till stor del blir självförstärkande.

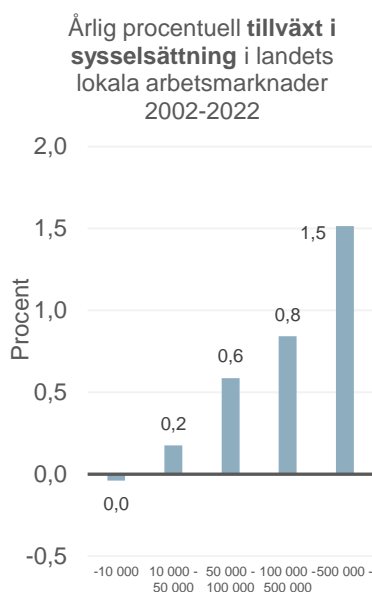
När en region växer i storlek växer också dess mångfald – vilket innebär fler näringar och större variation i konsumtion, fritid och arbete. Det finns helt enkelt mycket att välja på.

I takt med avregleringar, sänkt skattetryck och minskade statliga utgifter sedan mitten av 1990-talet har utrymmet för NEG:s drivkrafter ökat. Tidigare motverkades de bland annat av

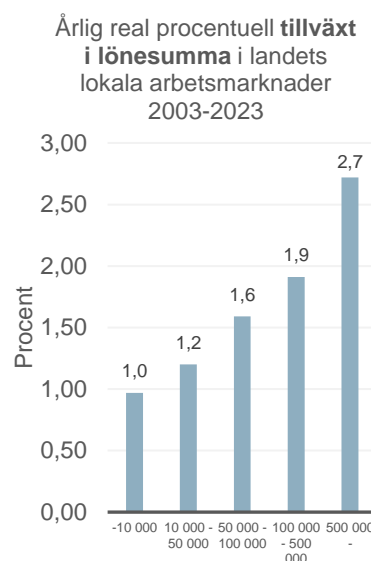
inkomstjämnning, regionalpolitik och offentlig omfördelning. Inte minst det tidigare systemet för bostadsfinansiering omfördelade stora ekonomiska resurser till mindre regioner.



Figur 1. Årlig befolkningstillväxt i landets lokala arbetsmarknader 2003-2023. Källa: SCB och Evidens.



Figur 2. Årlig tillväxt i sysselsättning i landets lokala arbetsmarknader 2002-2022. Källa: SCB och Evidens.



Figur 3. Årlig tillväxt i total lönesumma i landets lokala arbetsmarknader 2003-2023. Källa: SCB och Evidens.

Hur har då Sverige konkret påverkats av NEG:s krafter sedan mitten av 1990-talet? Figurerna 1, 2 och 3 redovisar utvecklingen för lokala arbets- och bostadsmarknader i olika storleksgrupper. Resultatet är entydigt: oavsett tillväxtvariabel har tillväxten varit starkare i de stora regionerna medan utvecklingen i de små regionerna är betydligt svagare. I de minsta regionerna minskar befolkningen och tillväxten i sysselsättning och lönesumma halkar efter.

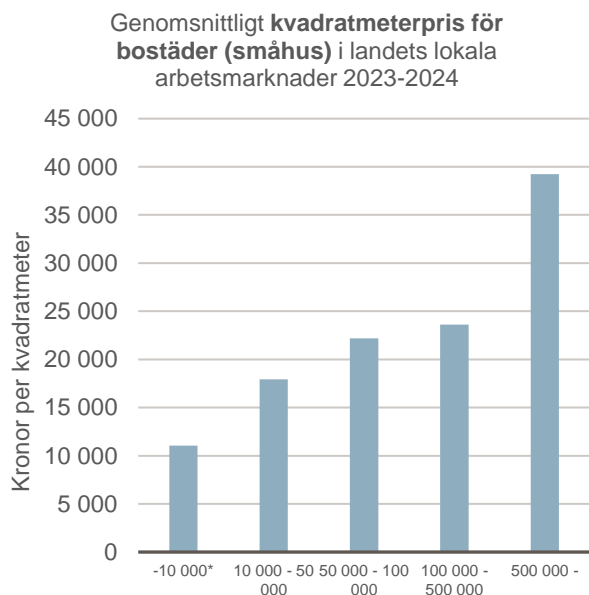
Den nya ekonomiska geografin och bostadsmarknaden

Tillväxtens geografi sätter också djupa spår i bostadsmarknaderna. Spåren yttrar sig mest tydligt i prisbildningen på bostäder som i sin tur är en bra indikator på möjligheterna att bygga nya bostäder, men också på vakansrisker. Eftersom utbudet av bostäder i de flesta lokala bostadsmarknader är någorlunda givet på både fem och tio års sikt (nyproduktionen är begränsad i relation till stocken av bostäder) blir betalningsviljan och priserna på bostäder en direkt återspeglning av hushållens efterfrågan. Detta påverkar i sin tur bostadsbyggandet.

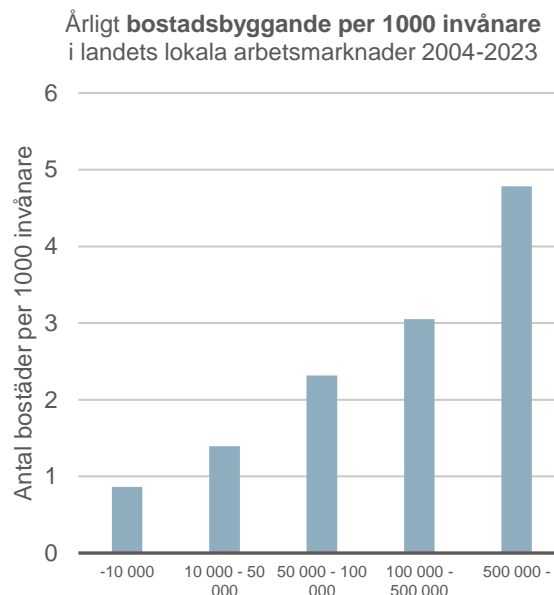
I normalfallet bestäms efterfrågan på bostäder av hushållens förväntningar om framtida värden – nyttor – förenade med att bo och leva i olika delar av landet, lokala marknader, kommuner och platser. Och dessa förväntningar avgörs i hög grad av hushållens föreställningar om de sociala och ekonomiska villkoren som följer av att bo i en viss kommun eller lokal marknad. Det gäller arbetsmarknadens utveckling, villkoren för pendling, framtida inkomstvillkor, stadskvaliteter, mångfalden i tillgången på kommersiell och offentlig service, utbildning och kultur m. fl. lokala förhållanden.

I hushållens sammansatta bedömningar ingår också överväganden om olika risker i den lokala bostads- och arbetsmarknadens utveckling. Det kan gälla den allmänna tillväxten och stabiliteten i den lokala ekonomins utveckling, delar av arbetsmarknadens utveckling och naturligtvis ekonomiska risker förenade med att låna och använda besparingar för att bo i och behålla en bostad.

NEG talar således för att det finns ett starkt samband mellan å ena sidan efterfrågan och betalningsvilja respektive betalningsvilja för bostäder och å andra sidan lokala arbets- och bostadsmarknadens storlek. Detta samband kan tydligast illustreras med priserna på marknaderna för egna hem. Eftersom sådana marknader finns i alla landets lokala arbets- och bostadsmarknader ger de också den mest rättvisande geografiska bilden av den allmänna bostadsefterfrågan.



Figur 4. Genomsnittligt småhuspris i stora och små regioner. Källa: SCB och Evidens.



Figur 5. Genomsnittligt årligt bostadsbyggande per tusen invånare i regioner med olika storlek under år 2004 till 2023. Källa: SCB och Evidens.

I de tre storstadsmarknaderna var genomsnittspriset för egna hem år 2024 knappt 40 000 kronor per kvadratmeter – ungefär fyra gånger högre än i de minsta marknaderna, figur 4. I de minsta marknaderna kostade ett småhus i genomsnitt ca 11 000 kr per kvadratmeter. Det blir totalt ca 1,2 miljoner kronor för ett normalstort småhus, vilket är långt under genomsnittliga nyproduktionskostnader. Svag betalningsvilja i relation till nyproduktionskostnader påverkar möjligheterna att bygga nya bostäder. Bostadsbyggandet per capita är fem gånger högre i de största marknaderna jämfört med de minsta, figur 5.

Sammantaget talar hushållens efterfrågan alltså för att betalningsviljan och prisbildningen på bostäder blir starkt beroende av hur NEG:s drivkrafter yttrar sig. I lokala marknader med svag eller negativ tillväxt, höga risker, en starkt begränsad lokal mångfald i tillgången på arbete och service blir efterfrågan på bostäder och åtföljande priser låga. Medan stora lokala marknader som regel präglas av högre och mer tillförlitlig tillväxt, en flerfald större mångfald i tillgången på arbete, service, utbildning och kultur. Och av detta följer också en högre och mer intensiv bostadsefterfrågan.

Med en svagare efterfrågan torde också efterfrågan på hyresbostäder skilja sig åt mellan olika arbetsmarknadsregioner med olika storlek. Eftersom hyresnivåerna sätts inom ramen för ett administrativt system, speglas inte skillnader i efterfrågan i skillnader i hyresnivåer. Olika efterfrågetryck kan däremot avläsas i vakansgrader. Frågan är hur vakansgraden skiljer sig åt mellan olika typer av regionala marknader och om ökningen av vakanser de senaste åren följer de regionala tillväxtnömnstren?

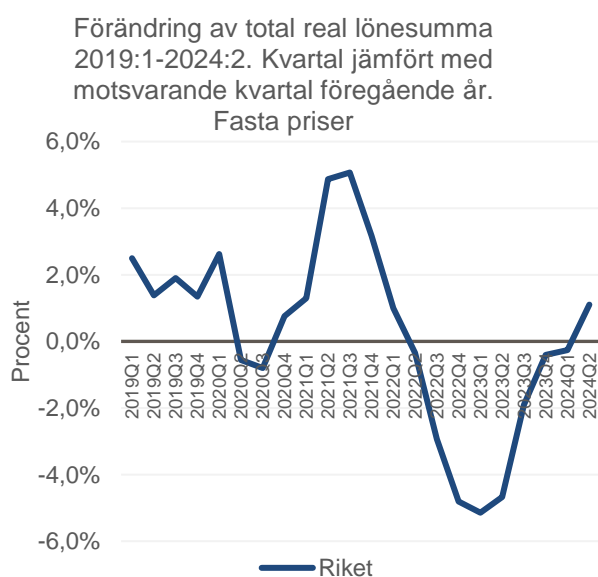
3. Den demografiska och ekonomiska utvecklingen de senaste åren

I föregående avsnitt diskuterades de strukturella skillnaderna mellan olika delar av landet och hur denna strukturskillnad påverkat bostadsefterfrågan under flera årtionden. De senaste åren har dock präglats av en relativt snabb befolkningsökning i stora delar av landet, även i mindre regioner. Förklaringen är hög nettoinvandring. Men utvecklingen sedan pandemin och under den kraftiga inflations- och räntechocken har snabbt ändrat förutsättningarna för den demografiska utvecklingen och efterfrågan på bostadsmarknaden. I detta avsnitt fördjupas bilden av hur olika regioner påverkats av den snabba scenförändringen både vad gäller demografi och ekonomi. Syftet är att ge en bakgrundsbild som underlättar tolkningen av vakansutvecklingen för medlemsföretagen.

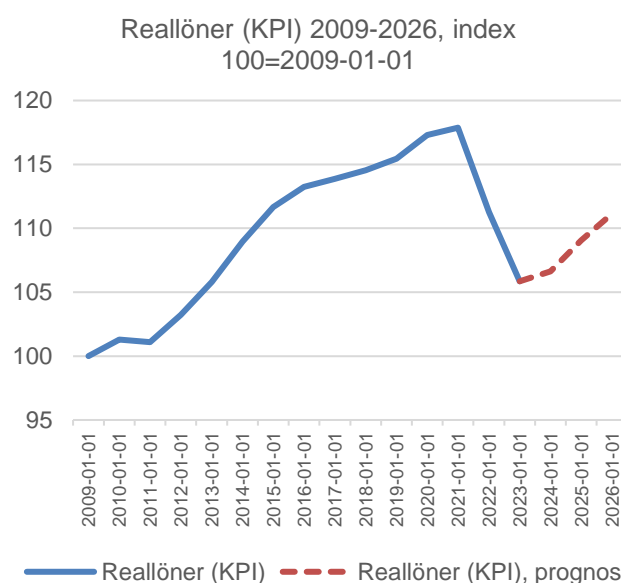
Den ekonomiska utvecklingen och fall i hushållens köpkraft

Den ekonomiska utvecklingen de senaste åren har varit kraftigt negativ till följd av kvardröjande effekter av pandemin och krigsutbrottet i Ukraina. Störningar i leveranskedjor skapade en negativ utbudschock i ekonomin och lade tillsammans med pandemiårens kraftigt stimulerande finans- och penningpolitik en grund för ökad inflation. Krigsutbrottet spädde på dessa effekter, inte minst genom att energipriserna skenade under 2022. För att motverka den stigande inflationstakten svarade världens centralbanker med att höja styrräntorna. Den samlade effekten gav kraftigt minskad hushållskonsumtion och fallande investeringar.

För Sveriges del bidrog svag hushållskonsumtion och minskat bostadsbyggande till negativ tillväxt i BNP under 2023 följt av en svag utveckling också under 2024. Den svaga BNP-utvecklingen och höga inflationen har lett till att hushållens köpkraft urholkats, en svagare arbetsmarknad och minskad sysselsättning. Med lägre köpkraft och minskad sysselsättning följer också en svagare bostadsefterfrågan. På marknaden för bostadsrätter och småhus blev effekten att bostadspriserna föll kraftigt redan under 2022 och på hyresmarknaden började vakanserna öka under 2023. Utvecklingen har dessutom inneburit ett kraftigt fall i nyproduktionen av både bostadsrätter, småhus och hyresbostäder.



Figur 6. Källa: SCB.



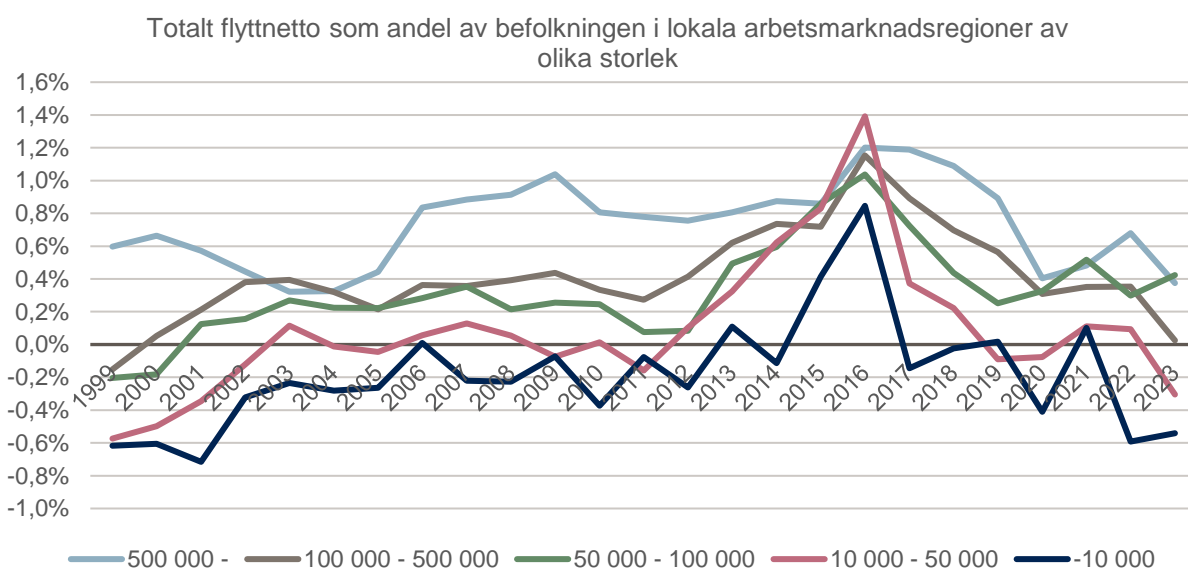
Figur 7. Källa: Riksbanken.

Krisens effekter på hushållens samlade köpkraft kan illustreras med tillväxt i den totala reala lönesumman och reallöneutvecklingen, figurerna 6 och 7. Från en sättning under pandemin utvecklades köpkraften starkt fram till och med inledningen av år 2022. Därefter föll både den totala lönesumman i reala termer och reallönerna, för att först under våren 2024 åter börja växa när inflationstakten föll tillbaka. Men den samlade effekten var att hushållen förlorade flera år av tidigare real inkomstutveckling. Reallönenivån vid årsskiftet 2023/2024 var i princip tillbaka på 2014 års nivå, vilket i praktiken innebär 10 års förlorad köpkraftsutveckling.

Hyresgäster har i genomsnitt lägre inkomster än hushåll som äger sin bostad, vilket bland annat innebär en högre boendeutgiftsandel av disponibel inkomst. Hushåll som bor i hyresrätt är därför generellt mer känsliga för förändringar i ekonomisk tillväxt och köpkraft än andra hushåll. Med en högre boendeutgiftsandel redan i utgångsläget blir känsligheten för stigande levnadsomkostnader och eventuella inkomstbortfall helt enkelt större. Den svagare köpkraften innebär att hushåll i hyresrätt, precis som andra hushåll, minskar sin bostadsefterfrågan. Det kan ta sig uttryck som; unga vuxna väntar med att flytta hemifrån, separationer skjuts upp, trångbodda avvaktar med att flytta till en större bostad och par som behållit en extra bostad väljer att säga upp den och flytta ihop för att förbättra ekonomin. Dessutom flyttar fler hushåll från mindre marknader med svag sysselsättningstillväxt till marknader där utbudet av nya arbeten eller studieplatser är större.

Demografiska förändringar – långsammare befolkningstillväxt

Efterfrågan på hyresbostäder är inte endast en funktion av den ekonomiska utvecklingen. Befolkningsutvecklingen är en grundläggande faktor för efterfrågan på bostadsmarknaden. Befolkningstillväxten beror i grunden på hur födelse- och flyttnetton utvecklas. Födelsenettet har en mer indirekt påverkan på efterfrågan på bostadsmarknaden medan flyttnettots påverkan är mer direkt. Som diskuterats i föregående kapitel har de större regionerna redovisat en snabbare befolkningstillväxt på längre sikt och de mindre regionernas befolkning har vuxit betydligt långsammare eller till och med minskat. Studeras flyttnettet över tid de senaste decennierna framgår tydligt, precis som diskuterats i föregående kapitel, att tillväxttakten har varit högre i de stora regionerna. I de två minsta storleksgrupperna har flyttnettet varit runt noll eller till och med negativt under relativt lång tid, figur 8.



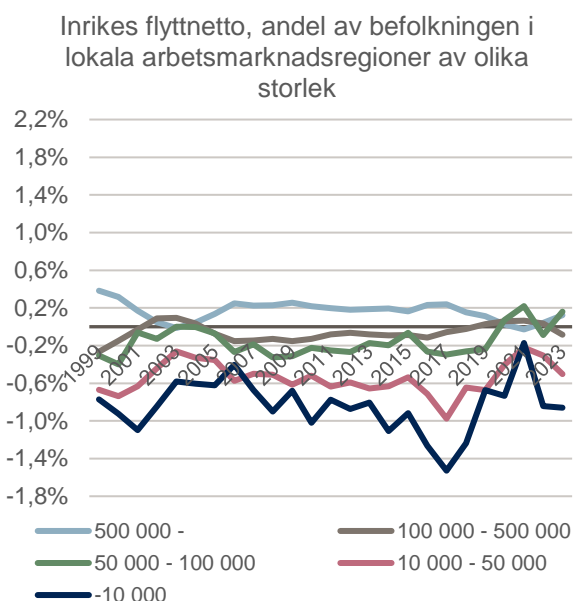
Figur 8. Källa: SCB och Evidens.

Men det finns undantag från det generella mönstret. Under åren 2015 och 2016 redovisade också den minsta storleksgruppen positivt flyttnetto och den näst minsta gruppen visade positivt flyttnetto

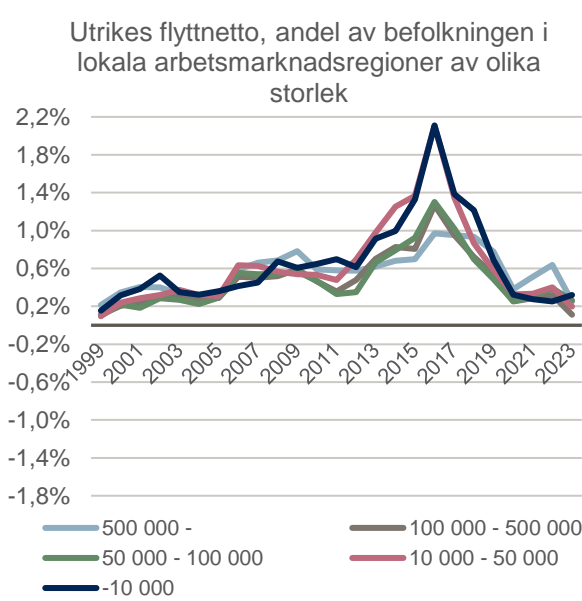
under åren 2013 till 2018. Flyttnettot utgörs av summan av inrikes- och utrikes flyttnetto. Inrikes flyttnetto speglar inrikes flyttningar till och från en lokal marknad inom landet och utrikes flyttnetto beskriver utbytet med omvärlden i övrigt.

Studerar inrikes flyttnetto framgår att de minsta marknaderna haft en negativ utveckling under hela perioden från 1999 till 2023, men det gäller också för den näst minsta gruppen, figur 9. Gruppen av regioner med 50 000 till 100 000 invånare redovisar endast ett positivt inrikes flyttnetto åren 2021 och 2023. Gruppen med 100 000 till 500 000 invånare, dit de största regionstäderna utanför storstadsområdena räknas, redovisar ett negativt inrikes flyttnetto åren 2005 till 2019 samt år 2022. Det är endast gruppen med de tre storstadsregionerna som redovisat positivt inrikes flyttnetto under hela perioden, med undantag för pandemiåret 2021.

Att flertalet storleksgrupper trots svagt eller negativt *inrikes* flyttnetto, har haft en positiv befolkningstillväxt, eller åtminstone ett positivt flyttnetto under de senaste decennierna, beror på ett starkt positivt *utrikes* flyttnetto, figur 10. Samtliga storleksgrupper redovisar ett positivt utrikes flyttnetto under hela perioden från 1999 till 2023. För de båda minsta storleksgrupperna har utrikes flyttnetto spelat en helt avgörande roll för befolkningsutvecklingen. Under åren med störst utrikes flyttnetto påverkade det befolkningstillväxten högst påtagligt i de mindre marknaderna.



Figur 9. Källa: SCB och Evidens.



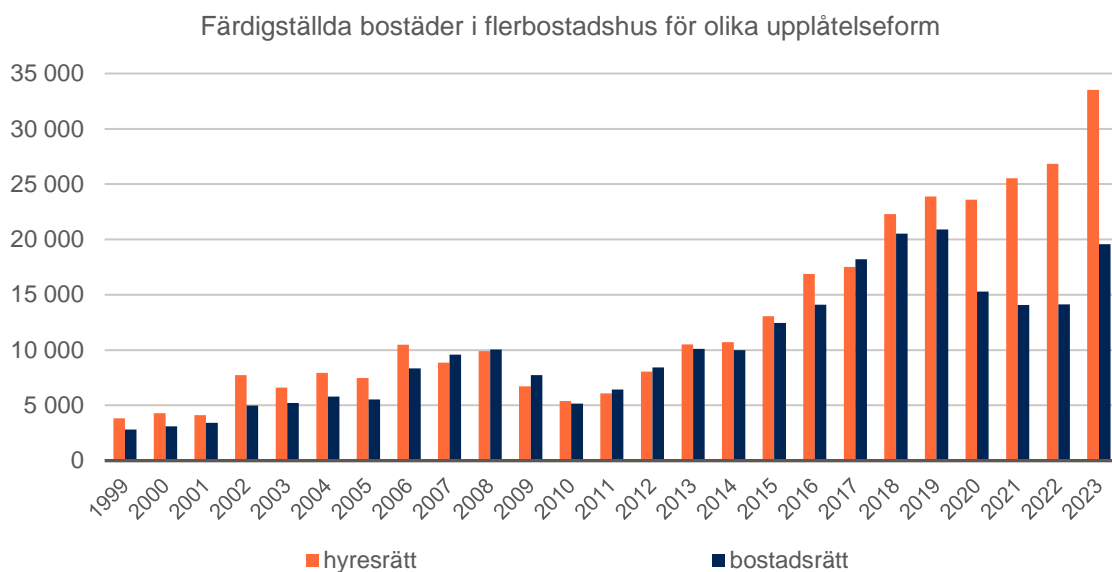
Figur 10. Källa: SCB och Evidens.

I takt med att den ekonomiska utvecklingen försämrats och att migrationen till Sverige minskat har utrikes flyttnetto fallit till ungefär de nivåer som gällde runt millennieskiftet. För flertalet regionala marknader har det inneburit att det totala flyttnettot blivit negativt eller hamnat runt noll. Det är endast storstadsregionerna och ett fåtal andra marknader som redovisar fortsatt positiva totala flyttnetton. Den samlade effekten av lägre eller negativa flyttnetton och svagare köpkraft bland hushållen – särskilt bland hyresgäster i kraft av deras lägre inkomstnivåer – blir en lägre efterfrågan på hyresbostäder. Både den demografiska och ekonomiska utvecklingen talar därför för att vakansgraden ökar på hyresrättsmarknaden.

Högt bostadsbyggande fram till år 2022

Ytterligare en faktor som kan bidra till högre vakansgrad är att bostadsbyggandet av flerbostadshus ökade kraftigt åren fram till krisen. 2023 färdigställdes nästan 34 000 nya hyresbostäder och ungefär 14 000 nya bostadsrätter i hela landet, figur 11. Det är det högsta

antalet nya hyresrätter sedan det tidigare statliga bostadsfinansieringssystemet utvecklades i början av 1990-talet.



Figur 11. Källa: SCB.

Nyproduktionen kan principiellt bidra till höge vakanser på flera olika sätt. Vakanser kan uppstå direkt i nyproducerade hyresbostäder som därför blir svåra att hyra ut. Det kan vara fallet om nyproduktionsvolymerna varit större än den lokala efterfrågan, eller om hushållen uppfattar att hyresnivån är högre än deras betalningsvilja.

När en större mängd nya hyresbostäder färdigställs ökar tillgängligheten till nyproducerade bostäder. Det blir helt enkelt lättare att hitta en passande bostad för hushåll med tillräckliga inkomster. Ett hushåll som tidigare kanske skulle vara hänvisad till en bostad med sämre egenskaper, som exempelvis läge, kan välja en mer välbelägen bostad i stället för en bostad med sämre lägesegenskaper, om kötiden till en nybyggd bostad i ett sådant efterfrågat område blir kortare vid stor nyproduktion. Dessutom sjunker den allmänna bostadsefterfrågan till följd av minskad köpkraft och svaga eller negativa flyttnetton. Nyproduktion kan därför skapa vakanser i det äldre beståndet om nyproduktionen uppfattas ha mer attraktiva egenskaper i form av exempelvis standard och läge. Då kan de hushåll som fortsatt har ekonomiska möjligheter välja att flytta från en bostad som de uppfattar har mindre attraktiva egenskaper och i stället välja den nyproducerade bostaden om den passar hushållets behov bättre. Det gäller särskilt om det tidigare funnits ett större utbud av äldre hyresbostäder med mindre attraktiva lägesegenskaper. Effekten kan förstärkas om bostäderna med mindre attraktiva lägesegenskaper dessutom fått högre hyresnivåer till följd av renoveringar. Det kan innebära att hushåll som bott i en sådan bostad i stället väljer nyproduktionen. Och den lägre bostadsefterfrågan till följd av svagt flyttnetton kan då innebära att de bostäder hushållen lämnar blir svårare att hyra ut, särskilt om de efter renovering har en relativt sett hög hyra och är belägna i områden med svag köpkraft.

Hypoteser om vakansutvecklingen

Sammantaget visar data över hushållens köpkraft, flyttnetton och bostadsbyggandet att vakansriskerna ökat på hyresrättsmarknaden. En rimlig förklaring är att den ekonomiska utvecklingen pressat ner hushållens reala inkomster samtidigt som flyttnetton har utvecklats svagt eller negativt. Dessutom har det samtidigt färdigställts många nya hyresbostäder. Bostäder där bostadens egenskaper uppfattas som mindre attraktiva i relation till hyresnivån, exempelvis på grund av sämre lägesegenskaper, löper då risk att bli tomma. I många kommuner har utvecklingen

dessutom gått fort – från kraftigt positiva flyttnetton till befolkningsminskning på några få år. Frågan är om det går att utläsa av data över vakanser att den svaga ekonomin och den negativa förändringen av flyttnetton i kombination med stor nyproduktion, tillsammans eller var för sig, kan förklara ökningen av vakanser i allmännyttan?

4. Vakansnivåer och förändringar i vakanser de senaste åren

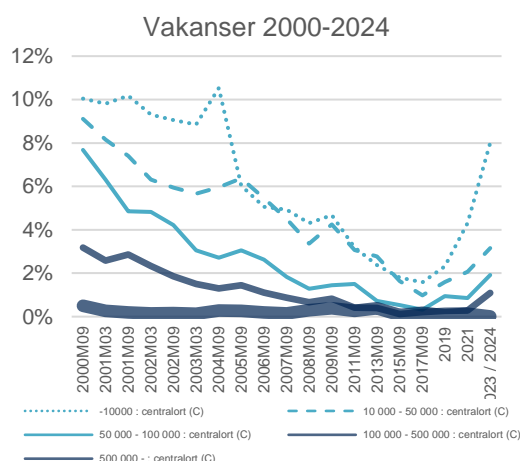
Den ekonomiska och demografiska utvecklingen har på kort sikt lett till en lägre efterfrågan på hyresmarknaden samtidigt som vissa regionala marknader brottats med svag eller negativ tillväxt under lång tid, till följd av strukturella förändringar i Sveriges ekonomiska geografi. Enligt beskrivningen i de båda föregående kapitlen är det rimligt att tro att ökade vakanser kan vara koncentrerade till mindre marknader som drabbats av negativa flyttnetton av strukturella skäl men också till marknader med stor nyproduktion som skulle kunna konkurrera med de delar av beståndet som har mindre efterfrågade egenskaper. Frågan är vad data säger? Hur höga är vakanserna i olika regioner och hur mycket har de ökat de senaste åren?

Högre vakanser i mindre regioner och låga vakanser i centrala delar av de stora regionerna

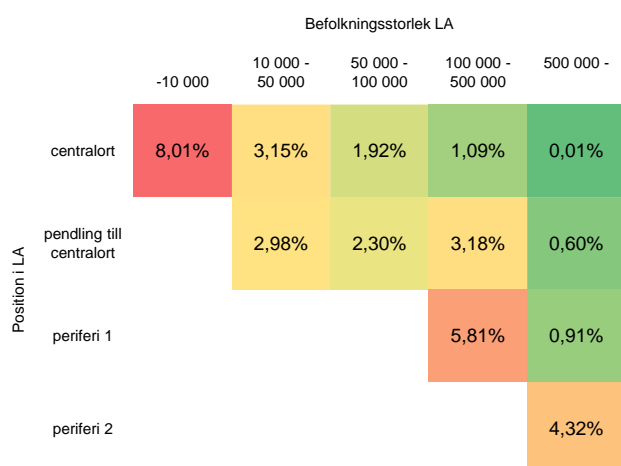
Sveriges kommuner kan som tidigare beskrivits grupperas in i olika arbetsmarknadsregioner, som i sin tur kan sorteras in i storleksgrupper. Utifrån beskrivningen av förändringen av Sveriges ekonomiska geografi har kommunerna delats upp både utifrån vilken regional storleksgrupp de tillhör och utifrån vilken grad av integration med regionkärnan kommunen har. En kommun kan antingen utgöra centralorten i respektive regional marknad, en pendlingsort till centralorten eller tillhöra en mer geografiskt sett perifer del av arbetsmarknadsregionen. Kommunens position bestäms av arbetskraftens pendlingsintensitet till den regionala kärnan.

Förändring av vakansnivåer i olika regioner

Utifrån tidigare presenterad teori, bör bostadsefterfrågan generellt vara starkast och vakansnivån därmed lägst, i de större lokala arbetsmarknadsregionernas centralorter. De högsta vakanserna borde enligt samma teori generellt återfinnas i de minsta regionerna, där regionen är synonym med centralorten, eller i kommuner med låg grad av integration med centralorten i större lokala arbetsmarknader.



Figur 12. Källa: SCB, Evidens och Sveriges Allmännyttan.



Figur 13. Källa: SCB, Evidens och Sveriges Allmännyttan.

Med denna indelning kan både den nuvarande nivån för förändringen av vakansnivåer över tid studeras i de olika grupperna av regioner, figur 12. Det är tydligt att vakansnivåerna föll i takt med den starka ekonomiska och demografiska utvecklingen fram till och med år 2017, till historiskt mycket låga nivåer. År 2017 var vakansnivån under två procent i centralorten på alla typer av

regionala marknader, från att ha varit cirka åtta till tio procent som högst för centralorten i de tre minsta regiongrupperna efter millennieskiftet.

Sedan utrikes flyttnetto började falla efter 2017 samtidigt som antalet färdigställda nya hyresbostäder ökade snabbt, har vakansnivåerna ökat. För den minsta gruppen av regioner, med endast en kommun, har vakansnivån stigit till cirka åtta procent år 2024. Också den näst minsta gruppen av regioner, med 10 000 till 50 000 invånare, redovisar en påtaglig ökning av den genomsnittliga vakansnivån till ca 3,2 procent i regionens centralort. I nästa storleksgrupp har vakanserna under samma period stigit till knappt två procent. I den näst största gruppen, 100 000 till 500 000 invånare har vakansnivån endast ökat till måttliga 1,1 procent i regioncentrum. I storstadsregionernas centrala delar har vakansnivån varit oförändrat låg, nära noll under hela perioden sedan år 2000.

Vakansnivå 2024

Beräknas den genomsnittliga vakansnivån år 2024 för de olika typerna av kommuner, beroende på regiontillhörighet och grad av integration med regionkärnan, fördelas vakansnivåerna ungefär i enlighet med vad teorin förutsäger, figur 13.

Den lägsta genomsnittliga vakansnivån finns i storstadsregionernas centralorter (de fem kommunerna Stockholm, Solna, Göteborg och Malmö, Lund), där vakansnivån i genomsnitt är i princip noll. Det gäller även pendlingskommunerna och de lite mer perifera kommunerna i storstadsregionerna där vakansnivån är 0,6 procent respektive 0,9 procent. I kommuner som formellt tillhör storstadsregionerna, men med den svagaste graden av integration med regioncentrum, är dock vakansnivån 4,3 procent.

I den näst största gruppen av arbetsmarknadsregioner, normalt med regionstäder som centralort, är den genomsnittliga vakansnivån fortsatt låg, 1,1 procent. I pendlingsorterna till regionstäderna är den 3,2 procent och i de mer perifera kommunerna 5,8 procent. Precis som för storstadsregionerna är vakansnivån endast hög i de perifera delarna av pendlingsregionen.

I gruppen med 50 000 till 100 000 invånare är också vakansnivån i centralorterna låg, 1,9 procent och i pendlingsområdet är den till och med ännu lägre, 2,3 procent. I den näst minsta regiongruppen är vakansnivån likartad i både kärnan och omlandet, 3,2 procent i centralorten och 3,0 procent i omlandet.

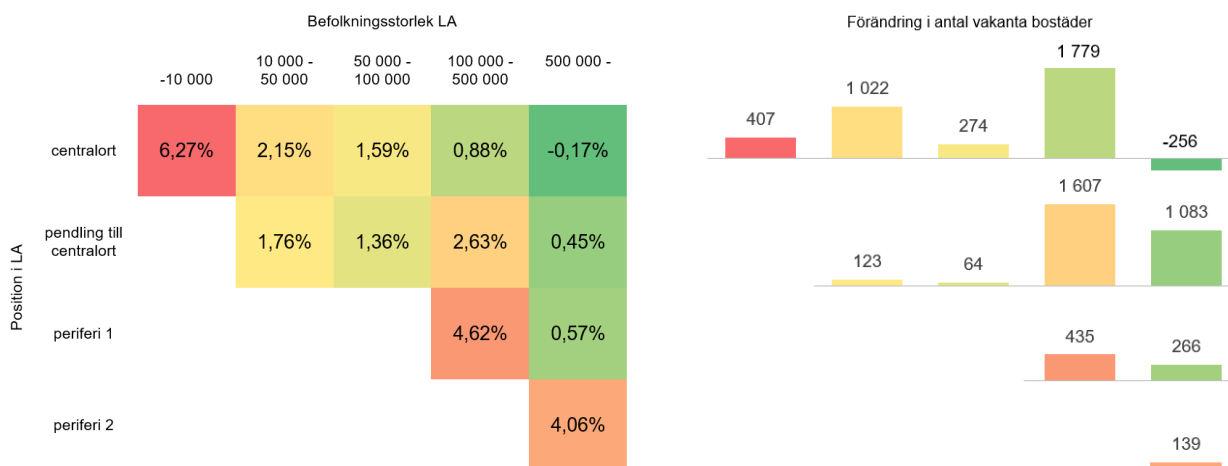
I den minsta regiongruppen, som endast utgörs av en kommun, är dock vakansgraden i genomsnitt hög, 8,1 procent.

Sammanfattningsvis visar analyser av den genomsnittliga vakansnivån att vakanserna fortsatt generellt är låga, som högst runt tre procent, förutom i de minsta marknaderna och i marknader i större regioner med svag integration med regionkärnan, där vakanserna stigit till mellan fyra och åtta procent.

Ökning av vakanser sedan år 2017

Fokus i denna rapport är frågor om varför vakanserna ökat. För att besvara frågan studeras i ett första steg hur mycket vakanserna ökat sedan 2017 i olika typer av regioner. I ett nästa steg, som presenteras i nästa kapitel, görs intervjuer för att nyansera bilden i enskilda kommuner.

Analysen visar att vakanserna har ökat på alla typer av marknader sedan år 2017, förutom i storstadsregionernas centrala delar, där vakansnivån har fallit med 0,2 procentenheter, figur 14. Vakanserna har framför allt ökat i de minsta regionala marknaderna där ökningen är 6,3 procentenheter sedan år 2017. I de näst största marknadernas periferi har vakanserna ökat med 4,2 procentenheter och i storstadsregionernas yttersta periferi är ökningen 4,1 procentenheter. Men i flertalet regioner är vakansökningen måttlig, från 0,9 till 2,6 procentenheter.



Figur 14. Källa: SCB, Evidens och Sveriges Allmännyttan.

Samtidigt är bostadsbeståndet betydligt mindre i de minsta regionerna jämfört med de största. Hög vakansgrad behöver därför inte betyda att ett stort antal bostäder är vakanta. Analyseras i stället antalet tomma bostäder visar data att den största ökningen i antal tomma bostäder skett i den näst största gruppens centralorter, det vill säga i regionstäderna. Där har antalet vakanta hyresbostäder ökat med nästan 1 800 bostäder. Den näst största ökningen sett till antalet bostäder har skett i pendlingsorterna runt dessa centralorter, där drygt 1 600 bostäder blivit vakanta sedan år 2017. Sett till absoluta tal är också ökningen relativt stor i storstadsregionernas pendlingsorter (ca 1 100) och i centralorterna i regiongruppen med 10 000 till 50 000 invånare där ökningen sammantaget är ca 1 000 bostäder. I den minsta gruppen med den största vakansökningen om 6,3 procentenheter sedan år 2017 är ökningen i absoluta tal begränsad till drygt ytterligare ca 400 vakanta bostäder sedan år 2017.

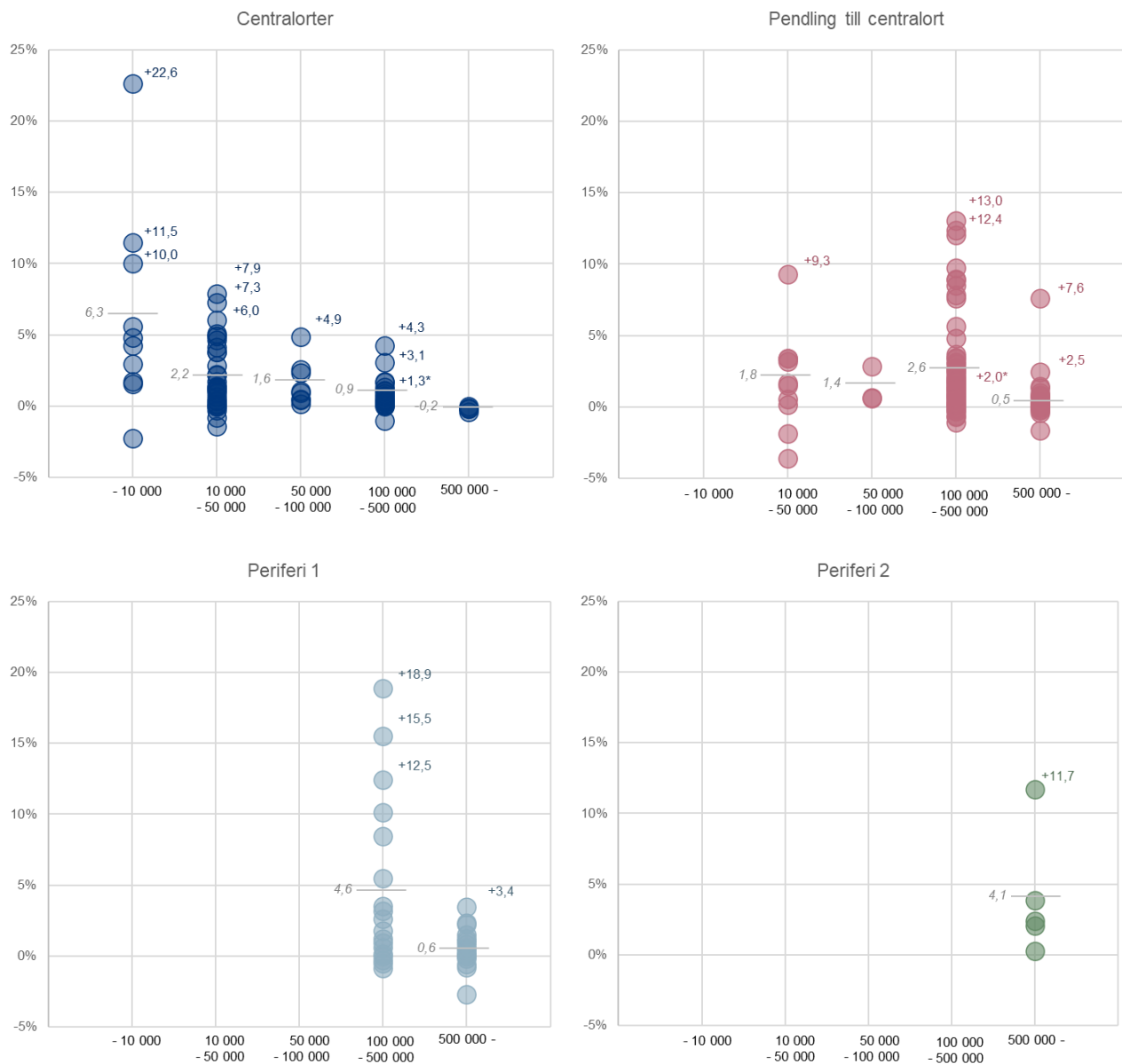
Sammanfattningsvis visar data att den genomsnittliga vakansnivån i flertalet region- och kommungrupper är fortsatt måttlig. I storstäderna och i flertalet större regionala marknadens centralorter är den fortsatt mycket låg. Ökningen av vakansgrader har främst skett i den minsta regiongruppen och i kommuner i de större arbetsmarknadsregionernas mer perifera delar med svag integration med regioncentrum. Denna typ av ökning av vakanser beror rimligtvis främst på en mycket svag befolkningsutveckling med kraftigt negativa flyttnetton i kombination med att hushållens ekonomi och köpkraft försämrats.

Men sett till antalet bostäder har vakanserna ökat mest i den näst största regiongruppens centrala delar och i kommuner pendlingsområdet runt dessa centralorter. Dessa orter har i genomsnitt präglats av en hög nyproduktionstakt fram till fallet i byggandet under 2022, med ett högt färdigställande av hyresbostäder under 2023. Det talar för att ökade vakanser i dessa regioner och kommuner kan förklaras av att bostadsstocken vuxit samtidigt som befolkningsutvecklingen varit negativ i ett antal av dessa kommuner. Detta har möjliggjort intern omflyttning från de delar av bostadsbeståndet som av hushållen uppfattas vara mindre attraktiva i relation till hyresnivån. Med negativ befolkningstillväxt genom svaga eller negativa flyttnetton och begränsad eller minskad köpkraft bland hushållen, blir det svårare att hyra ut de delar av bostadsbeståndet som hushållen lämnar.

För att nyansera den bild som uppträder genom studier av aggregerade data har ett antal kommuner valts ut för vidare studier med hjälp av djupintervjuer med företrädare för bostadsföretagen. Ur ett totalt urval av ca 20 kommuner, vars vakansökning kan anses vara relativt stor i förhållande till genomsnittet för sin region- och kommungrupp, har företrädare för totalt tolv

allmännyttiga bostadsföretag intervjuats. Bruttourvalet av kommuner illustreras med sin avvikande vakansökning i figur 15. Urvalet markeras i figuren med ökningen i vakansgrad sedan år 2017.

Ökning i vakansgrad i kommuner i olika regionala storleksgrupper och position inom regionen, procentenheter sedan år 2017



Figur 15. Källa: SCB, Evidens och Sveriges Allmännytta. X-axeln beskriver regionens invånarantal.

Frågan är om företrädare för de utvalda kommunerna och bostadsföretag kan bekräfta analysens slutsatser om negativt flyttnetto samt indirekta effekter av stor nyproduktion, eller om det finns andra orsaker bakom de senaste årens ökande vakansgrader i de allmännyttiga bostadsföretagen?

5. Drivkrafter för vakansutvecklingen på olika lokala bostadsmarknader

Den statistikbaserade analysen i föregående avsnitt pekar på styrkan hos den nya ekonomiska geografin att förklara skillnader mellan grupper av kommuner baserat på kommunens marknadsposition. Tillgängliga data kan därmed berätta en hel del om varför utvecklingen i olika kommuner ser ut som den gör. Den statistiska analysen får däremot svårare att förklara varför vissa kommuner avviker mer eller mindre från snittet i sin respektive grupp. Djupintervjuer med representanter från bostadsbolagen på olika lokala bostadsmarknader fyller här en viktig funktion.

Intervjustudie om orsaker till ökade vakanser

Föregående avsnitts kategorisering av kommuner baserad på lokala arbetsmarknadsregioner användes som utgångspunkt för att identifiera de kommuner som avviker mest från genomsnittet i respektive grupp – det vill säga de kommuner som uppvisat störst ökning av vakanserna i andel av beståndet. Eftersom de så kallade regionstäderna med sina kranskommuner (lokala arbetsmarknadsregioner med 100 000 – 500 000 invånare) står för en stor andel av den totala vakansökningen i landet i absoluta tal (se figur 14), har intervjuer också genomförts med ett antal folkrika kommuner med procentuellt sett mer beskedliga vakansökningar.

Sammantaget innebär det att underlaget innehåller en blandning av mindre, medelstora och stora bolag och kommuner och från lokala arbetsmarknadsregioner av olika storlek. Ett första urval på omkring 20 allmännyttiga bostadsföretag resulterade i 12 intervjuer. I något fall var enkätsvaren så pass entydiga att intervju ansågs överflödig.

Intervjuerna kan antingen bekräfta eller nyansera den bild som framträder i den statistikbaserade analysen. Hur yttrar sig de demografiska och ekonomiska krafterna – såsom ett negativt flyttnetto – i praktiken? Men kanske viktigare är att intervjuerna kompletterar bilden med sådana faktorer som inte går att fånga med hjälp av data på kommunnivå. Det rör sig inte minst om dynamiken mellan olika delar av kommunen – uppstår vakanserna i vissa lägen – eller kan de förklaras med omfattande renoveringar av beståndet som inför och under renoveringen leder till tomställning och efter, med de högre hyrorna, kan leda till vakanser i socioekonomiskt svaga miljöer? Vilka bakomliggande orsaker till vakanserna kan anses vara utslagsgivande eller har bidragit mer än andra?

Frågeställningar

De intervjuade medlemsföretagen fick samtliga besvara en uppsättning frågor enligt följande:

- Bekräfta / nyansera / ändra de vakansnivåer som avlästs från enkätmaterial och som utgjort grund för den statistiska analysen
- De ombads inledningsvis kommentera tidigare enkät svar till Sveriges Allmännyttan om angivna vakansorsaker
- Vilka är de viktigaste orsakerna till att bostadsvakanserna har ökat så pass mycket i bolagets totala bestånd?
- Vilken roll spelar den demografiska utvecklingen?
- Vilken roll spelar eventuell nyproduktion?
- Har det skett tomställning på grund av renovering som tillfälligt har ökat vakanserna?
- Är vakanserna koncentrerade till vissa stadsdelar/områden? Vilka områden och varför?

- Beror vakanserna på att de nya hyrorna efter ROT-renovering blivit för höga i förhållande till betalningsförmågan, till exempel i socioekonomiskt svaga områden?

Svar från enkäter och intervjuer samt slutsatser

Svaren från intervjuerna redovisas översiktligt där kommunerna har sorterats i två grupper – mindre kommuner respektive större kommuner. Till de mindre kommunerna, där samtliga har ett invånarantal på under 20 000 invånare, hör centralorter i mindre arbetsmarknadsregioner, mindre pendlingsorter till regionstäder samt periferi. Till de större kommunerna med omkring 50 000 invånare eller fler hör centralorter i större arbetsmarknadsregioner (regionstäder) samt större pendlingsorter till storstäder och regionstäder.

Centralorter

Kommun 1: Centralort i en region med mindre än 10 000 invånare med relativt stor vakansökning om ca 11,5 procentenheter sedan år 2017. Kommunen hade 2 300 invånare 2023 och kommunen ligger i Västerbotten.

Intervjun bekräftar att de låga vakanstalen omkring år 2017 kopplas till den historiskt höga nettoinvandringen. Kommunen tappar nu återigen i befolkning ungefär i enlighet med långsiktig trend vilket skapar allt högre vakanser.

Kommun 2: Centralort i en region med 10 000 till 50 000 invånare med relativt stor vakansökning om ca åtta procentenheter sedan år 2017. Kommunen hade 13 900 invånare under 2023 och ligger i Småland.

Kommunen uppges "alltid" haft vakanta lägenheter. Kommunen har påverkats av negativ befolkningsutveckling under lång tid. Effekten blir vakansproblematik framför allt i bostadsområden byggda under miljonprogrammet, där Migrationsverket har hyrt mycket under åren med stort positivt utrikes flyttnetto. Dessa bestånd är i dag i mycket slitna och impopulära bland bredare hushållsgrupper. Det gäller även de miljonprogramsområden som ligger mer centralt i tätorten. De åtgärder som vidtagits omfattar bland annat rivning av delar av beståndet och ytterligare rivningar planeras. På mycket kort sikt påverkas också vakanserna i mindre utsträckning av att lägenheter reserveras för omflyttning inför rivning.

Kommun 3: Centralort i en region med 50 000 till 100 000 invånare med relativt stor vakansökning om ca fem procentenheter sedan år 2017. Kommunen hade 15 700 invånare 2023 och ligger i Södermanland.

Den helt avgörande faktorn för ökande vakanser är den negativa befolkningsutvecklingen där kommunen återigen tappar i befolkning i enlighet med en långsiktig trend. Att vakansnivåerna före 2017 var låga berodde på den historiskt höga nettoinvandringen och Migrationsverket hyr sedan ett antal år en del av beståndet. De senaste åren har emellertid många personer som tidigare invandrat flyttat vidare, till närmsta större kommun – eller tillbaka till hemlandet.

Ungdomarna lämnar också kommunen i stor utsträckning när de flyttar hemifrån – till studier eller arbete på annan ort. En del återvänder till kommunen efter studier eller karriär, men väljer då i stor utsträckning att bosätta sig i ett småhus.

Kommun 4: Centralort i en region med 100 000 till 500 000 invånare med relativt stor vakansökning om ca fyra procentenheter sedan år 2017. Kommunen hade 97 000 invånare 2023 och ligger i Småland.

Vakanserna i bostadsbeståndet är koncentrerade till ett par mindre orter i mer perifera lägen i kommunen. Hög nivå på nyproduktionen över lag har möjliggjort flyttar till mer attraktiva lägen.

De centrala delarna av kommunen har så gott som inga vakanser, inte heller generellt i de mer centralt belägna socioekonomiskt svagare områdena. Viss vakansproblematik finns däremot i tidigare (ca 10 år sedan) totalrenoverade bestånd som ligger högre i hyra i socioekonomiskt svaga områden, vakanserna har uppkommit de senaste åren. Privata aktörer har varit tidigt ute och sänkt hyrorna och har därmed erbjudit ett prisvärt alternativ. Ökad distansutbildning sedan pandemin har lett till vissa vakanser bland studentbostäderna.

Bolaget jobbar sedan en tid systematiskt med vakansutmaningarna och har efter analyser sänkt hyran på några platser samt omvandlat studentbostäder i sämre lägen.

Kommun 5: Centralort i en region med 100 000 till 500 000 invånare med relativt stor vakansökning om ca tre procentenheter sedan år 2017. Kommunen hade 107 500 invånare 2023 och ligger i Södermanland.

Kommunen har präglats av ett historiskt stort bostadsbyggande de senaste åren med rekordmånga färdigställda lägenheter 2023. Nyproduktionen har omfattat både bostads- och hyresrätter och vissa bostradsrättsprojekt har dessutom konverterats till hyresrätter under den senaste krisen. Men samtidigt som nyproduktionen toppade minskade befolkningen. Vakanser finns dock inte i företagets nyproducerade bostäder. Dessa uppfattas normalt som attraktivare och den stora nyproduktionen bidrar därför till att skapa vakanser i det gamla beståndet i mindre attraktiva lägen. ROT-renoveringar i det gamla beståndet ökar vakanserna ytterligare med vakansgrader områdesvis på uppåt 30 procent.

Bolaget jobbar alltmer aktivt med mer marknadsföring i samband med uthyrningen och organiserar visningar i större utsträckning än tidigare.

Kommun 6: Centralort i en region med 100 000 till 500 000 invånare med en vakansökning om drygt en procentenhet sedan år 2017. Kommunen hade 159 000 invånare 2023 och ligger i Närke.

Vid intervjun framkom att problemen med vakanser är koncentrerade till ytterområden med svag socioekonomi där omfattande ROT-renoveringar genomförts med åtföljande relativt stora hyreshöjningar. Samtidigt som dessa investeringar gjorts har befolkningsökning varit betydligt lägre de senaste åren, särskilt till följd av mindre invandring, vilket spärrat på vakansutvecklingen i dessa områden. Nyproduktionen, som har genomförts primärt i mer attraktiva lägen, har inga större utmaningar med vakanser. Det allmännyttiga bolaget är nu betydligt mer aktivt i uthyrningen och arbetar aktivt med visningar med mera.

Pendlingsorter till centralorter

Kommun 7: Pendlingsort till en centralort i en region med 100 000 till 500 000 invånare med vakansökning om 13 procentenheter sedan år 2017. Kommunen hade 9 300 invånare och ligger i Småland.

Precis som för kommunerna ovan anges de höga och ökande vakanserna bero på att stor nettoinvandring bidrog till att trycka ner vakanserna fram till år 2017. Men sedan utrikes flyttnetto fallit kraftigt kan det inte längre uppväga ett svagt inrikes flyttnetto och befolkningen minskar åter enligt den tidigare långsiktiga trenden. Kommunen har tidigare genomfört rivningar av bostäder. För att bland annat minska effekterna av stigande vakanser har företaget sålt bostadsfastigheter och ytterligare försäljningar planeras genomföras.

Kommun 8: Pendlingsort till en centralort i en region med 100 000 till 500 000 invånare med vakansökning om drygt 12 procentenheter sedan år 2017. Kommunen hade 8 300 invånare 2023 och ligger i Småland.

Svaren på frågorna överensstämmer med svar från övriga kommuner enligt ovan. Tidigare vakanser kunde fyllas under den kraftiga migrationsvågen fram till och med år 2017 och bostäder det nyproducerades dessutom för att möta den högre inflyttningen. Sedan dess har utvecklingen

vänt och kommunen tappar återigen i befolkning enligt tidigare långsiktig trend. För att möta problemen har drygt hälften av bostadsbeståndet avyttrats under 2023 och resterande del planeras avyttrats under slutet av 2024.

Kommun 9: Pendlingsort till en centralort i en region med 100 000 till 500 000 invånare med vakansökning om 2 procentenheter sedan år 2017. Kommunen hade 145 200 invånare 2023 och ligger i Östergötland.

Kommunen tillhör en av Sveriges större kommuner men utgör formellt sett en pendlingsort till en annan näraliggande något större centralort. Vakansökningen är relativt sett liten, endast ca två procent, men är intressant eftersom det rör sig om en stor kommun. Förklaringen till högre vakanser, om än ökningen är liten, är att nyproduktionen i attraktiva miljöer varit relativt omfattande de senaste åren. Därigenom har nya attraktiva bostäder gjorts tillgängliga, vilket inneburit omflyttning från områden med lägre attraktivitet, i synnerhet kommunens miljonprogramsområden. Med negativ befolkningstillväxt till följd av negativt flyttnetto har det inte i näste steg gått att hyra ut bostäder i mindre attraktiva områden, särskilt om hyresnivån varit runt eller över ca 7 000 kronor per månad, vilket renoverade bostäder ofta har. Bostäder med hyresnivåer upp till ca 6 500 kronor per månad har fortsatt mött god efterfrågan. Nyproduktionen har däremot inte varit svår att hyra ut. Vakansproblemen bedöms kunna fortsätta att öka något eftersom nyproduktion fortsätter färdigställas. För att lösa vakansproblemen i delar av beståndet har företaget satsat på att utveckla sin uthyrningsverksamhet.

Kommun 10: Pendlingsort till en centralort i en region med mer än 500 000 invånare med vakansökning om 2,5 procentenheter sedan år 2017. Kommunen hade 59 100 invånare 2023 och ligger i Västra Götaland.

Också denna kommun är en relativt stor kommun som tidigare ingick i en mindre region men sedan några år främst kopplar till en storstadsregion via ökande pendling. Vakansökningen är högst måttlig och bostadsefterfrågan varierar kraftigt mellan kommunens olika områden. Bostadsbeståndet i de så kallade utsatta områdena står för så gott som alla vakanser, medan övriga delar av hyresrättsbeståndet har relativt långa köer. Tidigare har starkt sysselsättningsutvecklingen inom den lokala tillverkningsindustrin och arbetskraftsinvandring hållit nere vakanserna och under senare år har flyktinginvandring skapat efterfrågan. Efter några år flyttar hushåll ifrån de utsatta områdena i takt med ökad etablering på arbetsmarknaden – ungdomar flyttar till storstäder, andra till småhus i andra delar av kommunen, eller grannkommunerna. Om inte en ny större invandringsvåg återkommer bedöms vakanserna bestå eller öka.

Kommuner med svagare koppling till regioncentrum, perifera kommuner 1 och 2

Kommun 11: Periferikommun 1 och 2 i en region med mer än 500 000 invånare med en vakansökning om knappt 12 procentenheter sedan år 2017. Kommunen hade 6 400 invånare år 2023 och ligger i Dalsland.

Svaret på varför vakanserna stiger är relativt enkelt. Kommunen har genom negativt flyttnetto en åldrande befolkning och minskar sin befolkning i takt med den långsiktiga trenden. Vakanserna är relativt jämnt spridda i kommunen (något högre i miljonprogrammet) och har ökat kraftigt bara under de senaste ett till två åren på grund av stigande negativt flyttnetto.

Kommun 12: Periferikommun 1 och 2 i en region med mer än 500 000 invånare och har ökat sina vakanser med drygt tre procentenheter sedan år 2017. Kommunen hade 47 100 invånare år 2023 och ligger i Halland.

Vakansökningen förklaras helt av tomställning i samband med större ROT-projekt. I övrigt har allmännyttan i kommunen i stort sett inga problem med vakanser. Däremot finns vissa farhågor om

vakanser när det gäller de ROT-renoverade husen som kommer att få högre hyra, då det finns en hel del vakanser i det privata beståndet i kommunen.

Sammanfattande slutsatser

Den grundläggande frågeställningen i denna rapport är om de ökande vakanserna i allmännyttiga bostadsföretag beror på den ekonomiska och demografiska utvecklingen och vilken roll eventuella ROT-investeringar spelar. En ytterligare fråga är om vakanser uppstått i nyproduktionen eller om de är koncentrerade till den äldre bostadsstocken?

Intervjuerna med företrädare för de allmännyttiga bostadsföretagen visar att den ekonomiska utvecklingen, med nedpressad köpkraft påverkar bostadsefterfrågan negativt i alla olika typer av studerade marknader. Men den demografiska utvecklingen uppfattas vara den viktigaste orsaken till ökande vakanser.

För företag som verkar i mindre kommuner, som antingen ligger i små lokala arbetsmarknadsregioner eller som tillhör en större region men har en relativt svag koppling till regioncentrum, är det negativa flyttnetton som uppges vara den viktigaste orsaken till stigande vakanser. Så gott som samtliga intervjuade företag i dessa kommuner uppger att de höga invandringstalen åren runt 2015 till 2017 pressade ner vakanserna under ett antal år. Många av dessa personer flyttar nu vidare till regioner med större möjlighet till sysselsättning och utgör en del i ett negativt inrikes flyttnetto tillsammans med ungdomarna som flyttar till studier eller jobb. Viss utflyttning utomlands noteras också. I många av dessa kommuner har ett positivt utrikes flyttnetto tidigare kunnat uppväga ett negativt inrikes flyttnetto. När utrikes flyttnetto minskar kraftigt och inte längre kan kompensera för ett negativt inrikes flyttnetto, minskar befolkningen och antalet tomma bostäder ökar.

Också i de större kommunerna, som utgör centralorter i stora lokala arbetsmarknadsregioner, är både negativa flyttnetton och nedpressad köpkraft två grundläggande orsaker till ökande vakanser enligt intervjuerna, men bilden är något mer komplex.

Flera av de intervjuade företagen verkar i kommuner med runt 100 000 invånare, men redovisade trots sin storlek negativa flyttnetton år 2023 till följd av minskad invandring och ökad utvandring. I dessa kommuner samspelar ett negativt flyttnetto med nyproduktion och i vissa fall också med ROT-renoveringar enligt de intervjuade företagen.

I samtliga intervjuade stora företag har vakansökningen nästan uteslutande koncentrerats till de områden som lokalt anses vara de minst efterfrågade bostadsområdena och som tidigare haft stor inflyttning av hushåll från andra länder. I takt med att hushåll i dessa områden etablerat sig på arbetsmarknaden söker sig många successivt vidare till andra områden som uppfattas mer attraktiva, samtidigt som färre flyttar in när utrikes flyttnetto till kommunen sjunker. Ett negativt flyttnetto i sig bidrar därför till högre vakanser.

Förutom ett negativt flyttnetto, har ROT-investeringar i de mindre efterfrågade områdena, särskilt om de lett till högre hyresnivåer, bidragit till att efterfrågan minskat ytterligare. Det beror både på att de sedan tidigare boendes inkomster kan vara relativt låga i denna typ av områden och att hyresnivån efter ROT-åtgärder kan uppfattas vara högre än ortens allmänna betalningsvilja för bostäder i dessa lägen. Då kan efterfrågan bli låg både från de som redan bor i området och från de hushåll som annars kanske skulle vilja flytta dit.

Vakanser i nyproducerade bostäder uppges vara mycket begränsade hos företagen i de stora kommunerna. Men en omfattande nyproduktion har bidragit till att hushåll, både inflyttande och redan boende i kommunen, i högre grad än tidigare kan rikta sin bostadsefterfrågan mot nya bostäder i efterfrågade lägen. En väsentligt större tillgänglighet till nyproduktionen till följd av höga nyproduktionsvolymerna de senaste åren, bidrar på så sätt till att det blir svårare att hyra ut bostäder i de minst efterfrågade bostadsområdena. Nyproduktionen, som ofta ligger i de mest efterfrågade

bostadsmiljöerna, kan dessutom uppfattas ha en förhållandevis konkurrenskraftig hyresnivå jämfört med ROT-renoverade bostäder i mindre efterfrågande bostadsområden. Den samlade effekten blir att nyproduktionen bidrar till ett mindre efterfrågetryck mot de bostadsområden som uppfattas ha mindre attraktiva egenskaper, normalt områden med mer perifera lägen eller med andra egenskaper som gör dem mindre efterfrågande.

I en av de större intervjuade kommunerna var ökande vakanser till stor del koncentrerade till småorter några mil utanför centralorten. Vakanserna har uppstått som följd av att yngre personer väljer att flytta till centralorten och att flyttnettot därför blivit negativt. I centralorten var vakanserna fortsatt relativt låga i alla typer av områden.

Sammanfattningsvis visar intervjuerna att det snabba fallet i flyttnetto förklarar den dramatiska vakansökningen i kommuner belägna i små lokala arbetsmarknadsregioner och i kommuner med svag integration till kärnan i de stora arbetsmarknadsregionerna. För de allmännyttiga bostadsföretagen i dessa mindre kommuner är situationen problematisk, höga vakanser dränerar företagets ekonomi samtidigt som möjligheterna att själva påverka utvecklingen i en bättre riktning är begränsade. Inget intervjuat företag såg att trenden med minskad befolkning skulle vända i närtid. Vakansproblemen förväntades fortsätta förvärras.

I de stora kommunerna, centralorter i stora regioner, är vakansökningen framför allt koncentrerad till bostadsområden med den relativt sett lägsta attraktiviteten. Vakansökningen hos de stora företagen är en effekt både av negativt flyttnetto, försvagad ekonomi bland hushållen, ROT-renoveringar och stor nyproduktion. Med ett stort utbud av nya bostäder i attraktiva miljöer riktas efterfrågan dit i stället och allt fler bostäder i mindre efterfrågade områden har blivit vakanta. Dessa företag är dock optimistiska om att vakansutvecklingen går att påverka i rätt riktning med ökade ansträngningar vad gäller marknadsföring och aktivt uthyrningsarbete. I vissa fall har hyresnivån sänkts i ROT-renoverade bostäder för att minska vakanser. Den genomsnittliga vakansnivån i dessa kommuner är dock, trots vakansökningen, fortsatt relativt låg och företagen har generellt sett bättre ekonomi och större motståndskraft än företagen med höga vakanser på små marknader. Med riktade satsningar på aktivt uthyrningsarbete ger de intervjuade i de stora företagen på de stora marknaderna bilden av att vakansutvecklingen är hanterbar, även om den är kostsam.