

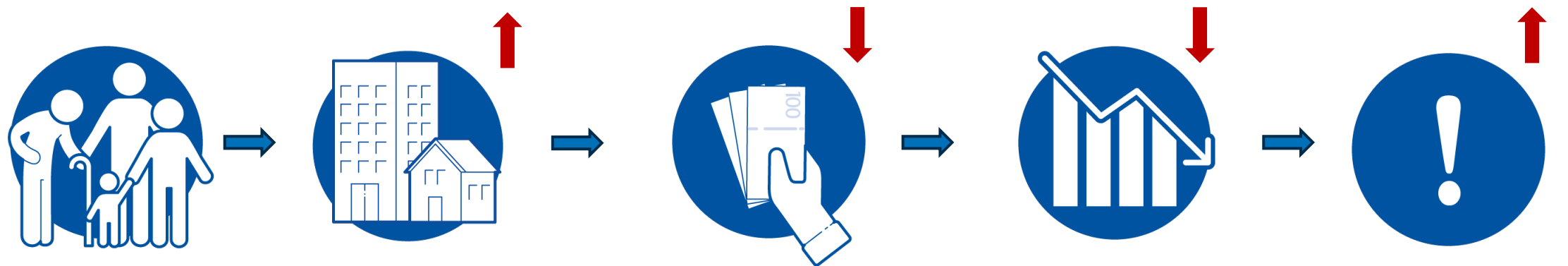
# Demografiska förändringar, vakanser och långivares kreditrisk

En ekonomisk kommentar

12 maj 2026

Karin Östling Svensson, ekonom på avdelningen för finansiell stabilitet, Sveriges riksbank

# Hur påverkar de demografiska förändringarna långgivares kreditrisk?



Obalanser på  
bostadsmarknaden

Lägre  
hyresintäkter  
och svagare  
kassaflöden

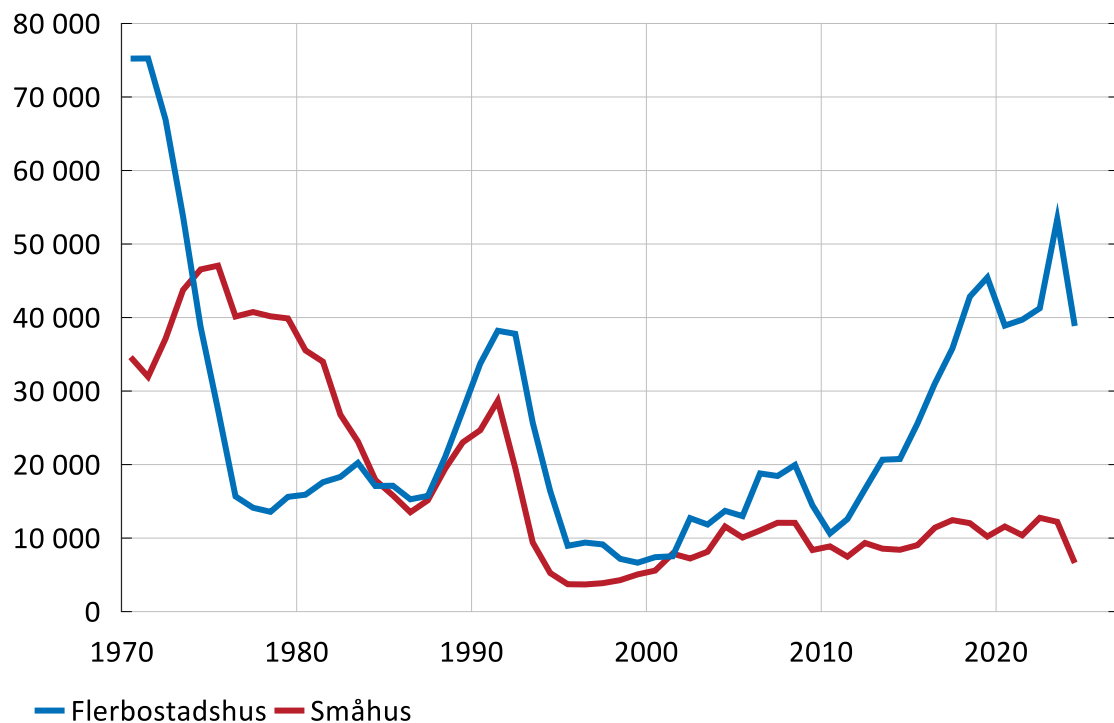
Lägre  
fastighetsvärden

Högre kreditrisk  
för långivare

# Bostadsbyggandets omfattning och inriktning

## Färdigställda bostäder

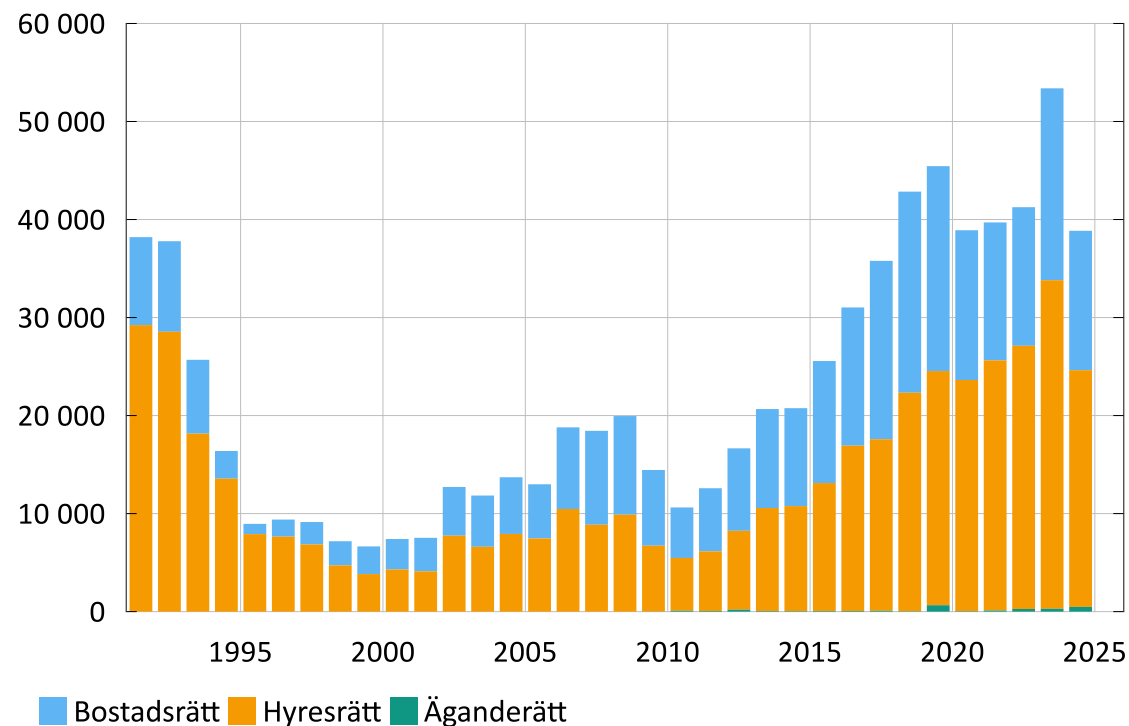
Antal



Anm. Avser antal färdigställda lägenheter per år efter hustyp. Källa: SCB.

## Färdigställda bostäder i flerbostadshus

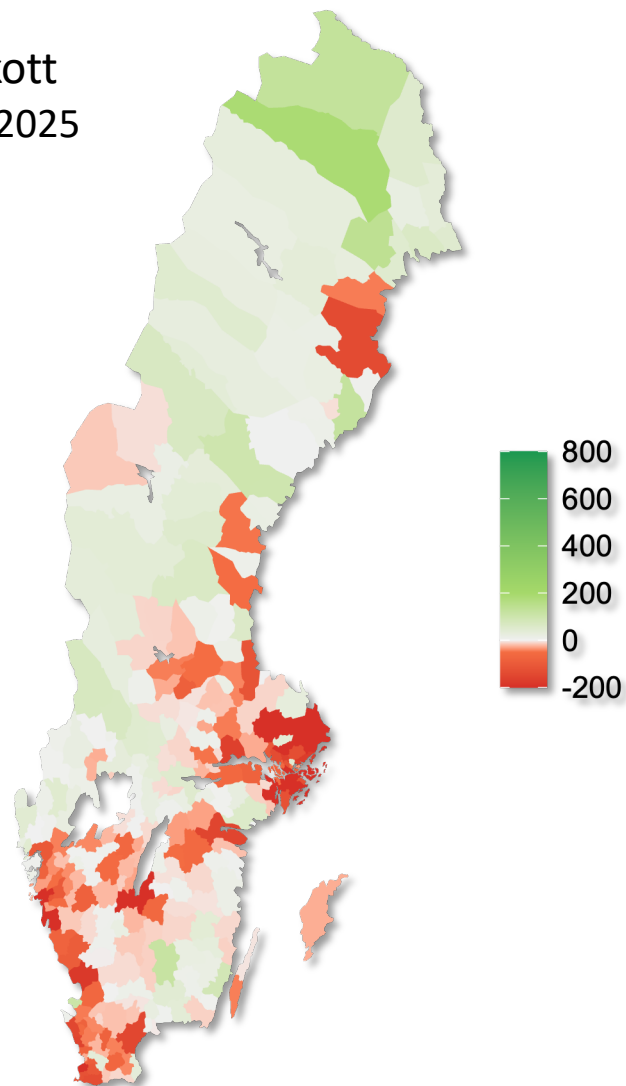
Antal



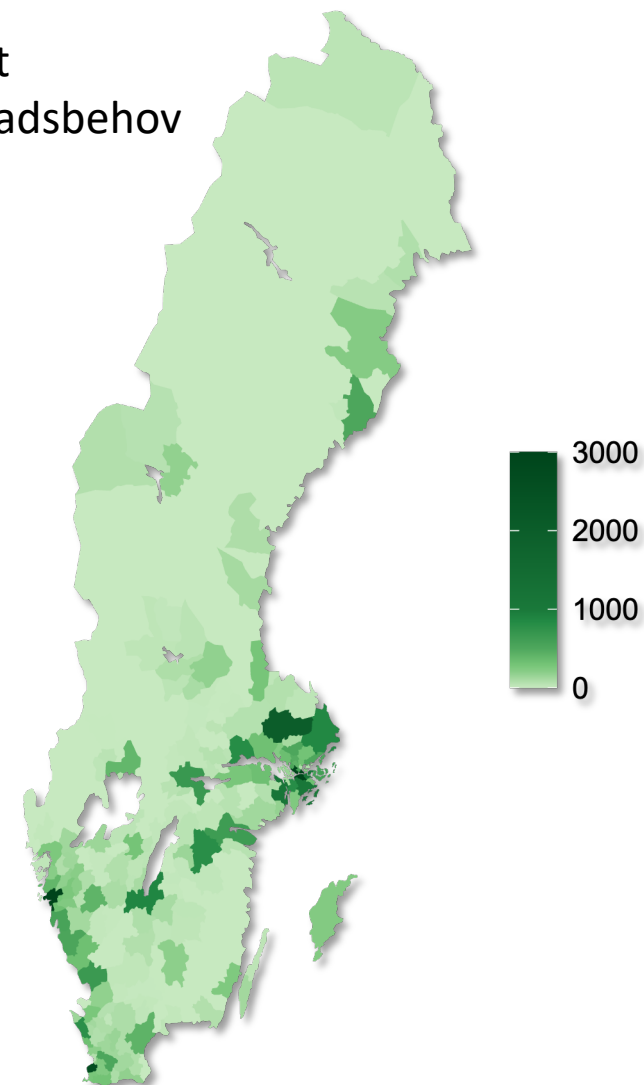
Anm. Avser färdigställda lägenheter i flerbostadshus uppdelat på upplåtelseform. Källa: SCB.

# En långsammare befolkningstillväxt ändrar bostadsbehoven

Över- och underskott  
Ögonblicksbild, juni 2025  
Antal bostäder



Beräknat årligt  
bostadsbyggnadsbehov  
2024-2034  
Antal bostäder

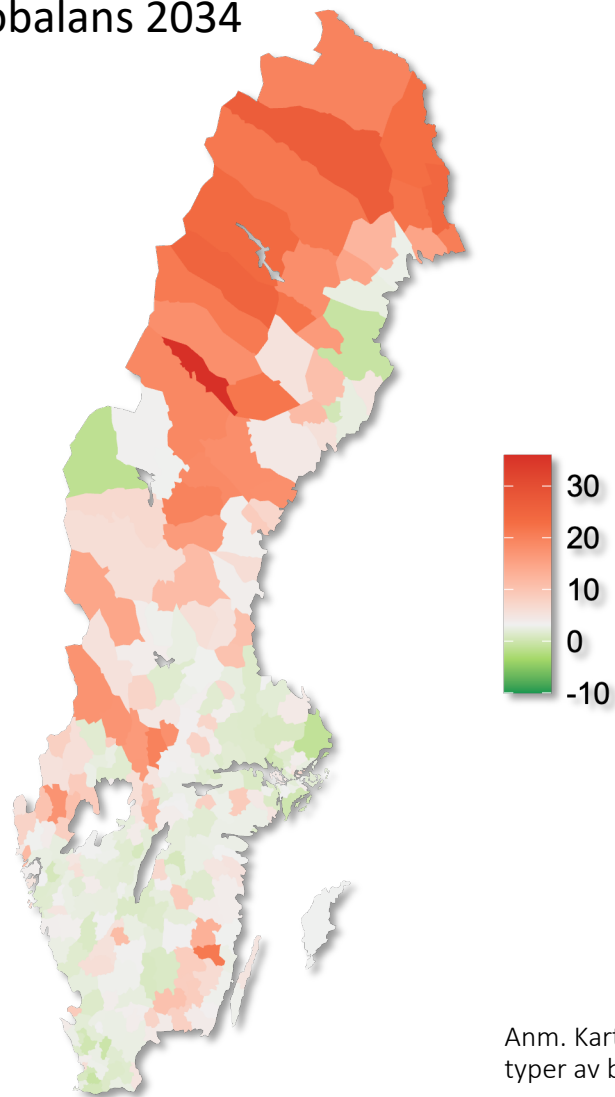


Anm. Kartan till vänster avser Boverkets beräknade över- och underskott från juni 2025. Ett negativt tal (röd färg) innebär ett underskott och ett positivt tal (grön färg) innebär ett överskott av bostäder. Kartan till höger avser Boverkets beräknade årliga bostadsbyggnadsbehovet 2024–2034 per kommun.

Källa: Boverket

# Var finns riskerna?

Estimerad obalans 2034  
Procent



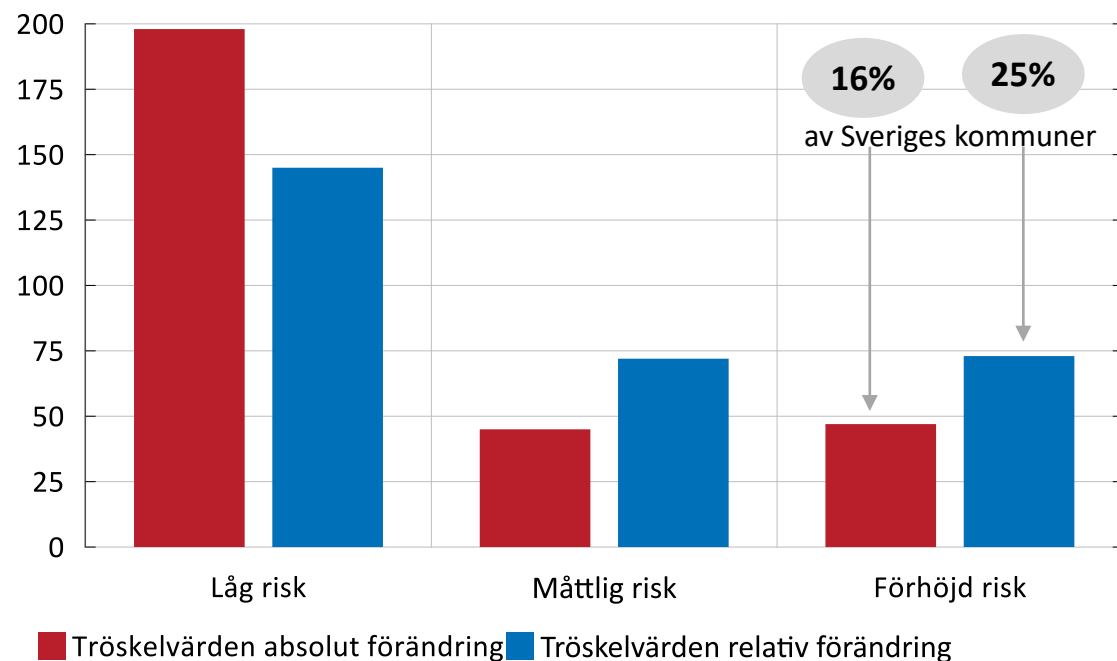
	Låg risk	Måttlig risk	Förhöjd risk
<b>1. Absoluta tröskelvärden</b> (ökning i obalanser)	< 5 procentenheter	5–10 procentenheter	> 10 procentenheter
<b>2. Relativa skillnader</b> (percentiler)	< 50:e percentilen	50:e–75:e percentilen	> 75:e percentilen

Anm. Kartan avser egna beräkningar av hur stor del av bostadsbeståndet som bedöms överstiga den förväntade efterfrågan 2034. Avser alla typer av bostäder. Källor: SCB, Boverket och egna beräkningar.

## Störst risk för obalanser i mindre kommuner

### Fördelning av kommunernas estimerade risk för obalanser

Antal kommuner



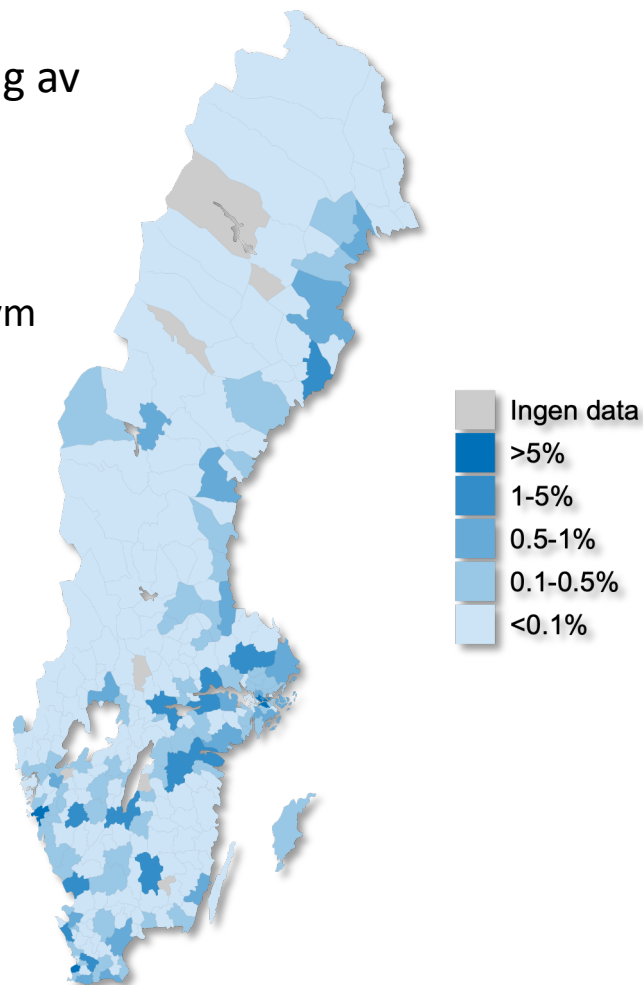
*Förhöjd risk främst i mindre kommuner med färre än 25 000 invånare*

Anm. Tröskelvärdena är baserade på en estimering av hur varje kommuns obalans ökar från 2024 till 2034. Obalansen definieras som den procent av beståndet som väntas överstiga den förväntade efterfrågan 2034. Källor: SCB, Boverket och egna beräkningar.

# Var finns långgivarnas säkerheter?

Geografisk fördelning av långgivarnas säkerhetsvärden för hyresrätter

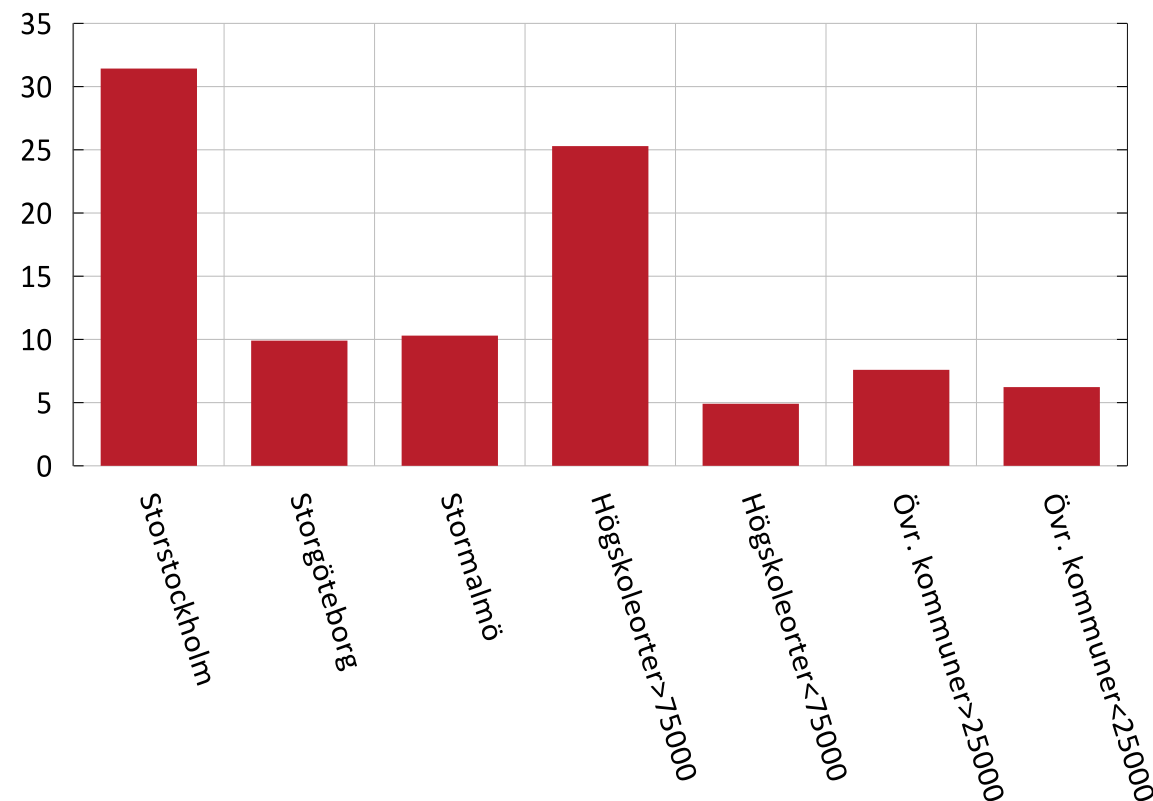
Andel av säkerhetsvolym



*Majoriteten finns i större kommuner*

## Säkerhetsvolym per kommungrupp

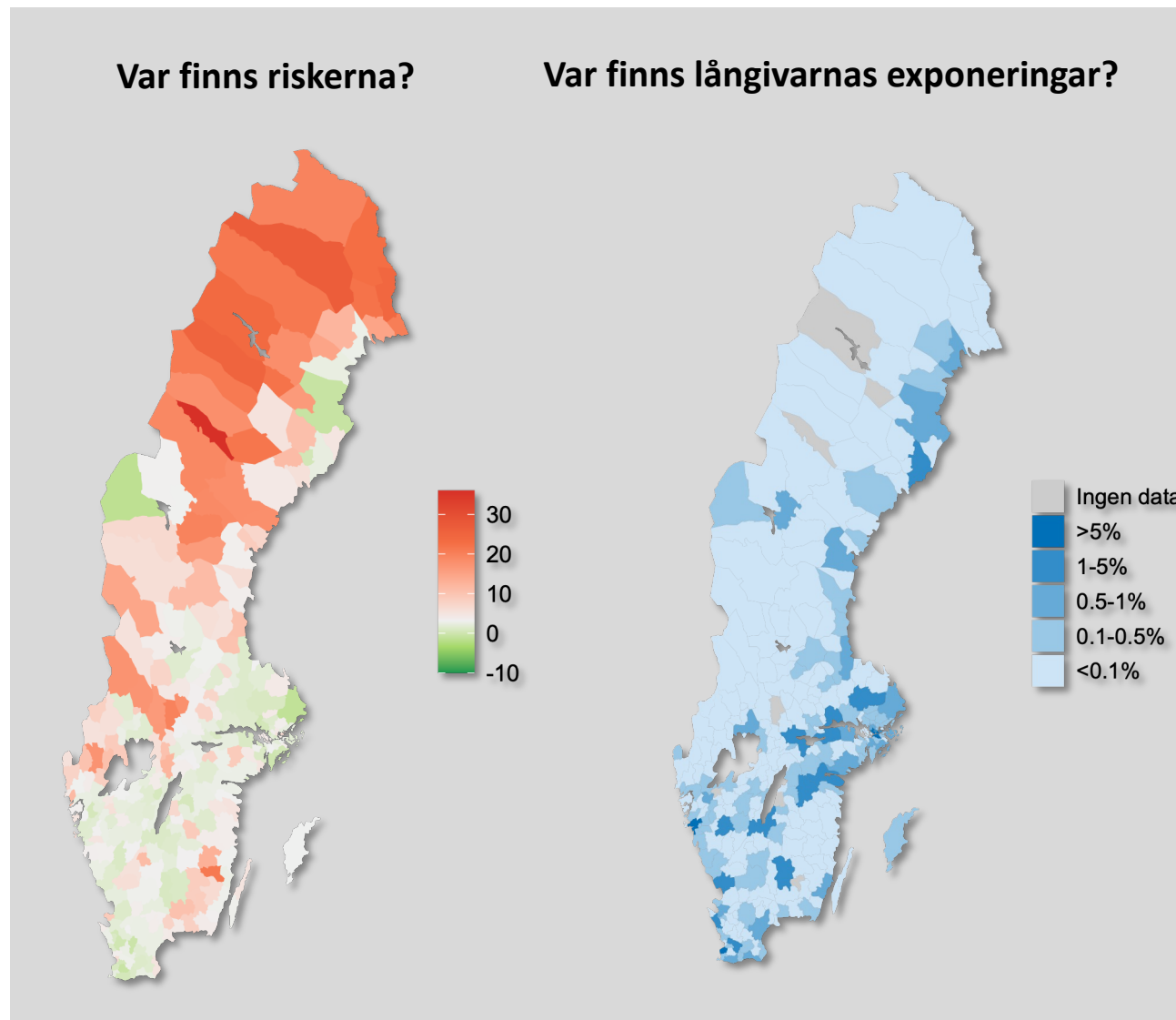
Andel



Anm. Figuren till vänster avser varje kommuns andel av den volym säkerheter som bankerna innehar i form av hyresbostadsfastigheter per november 2025. Diagrammet till höger avser varje kommungrupps andel. Avser lån med underliggande säkerhet från hyresbostadsfastigheter som ägs av svenska aktiebolag.

Källa: Riksbanken (KRITA) och egna beräkningar.

# Långgivarnas kreditrisk

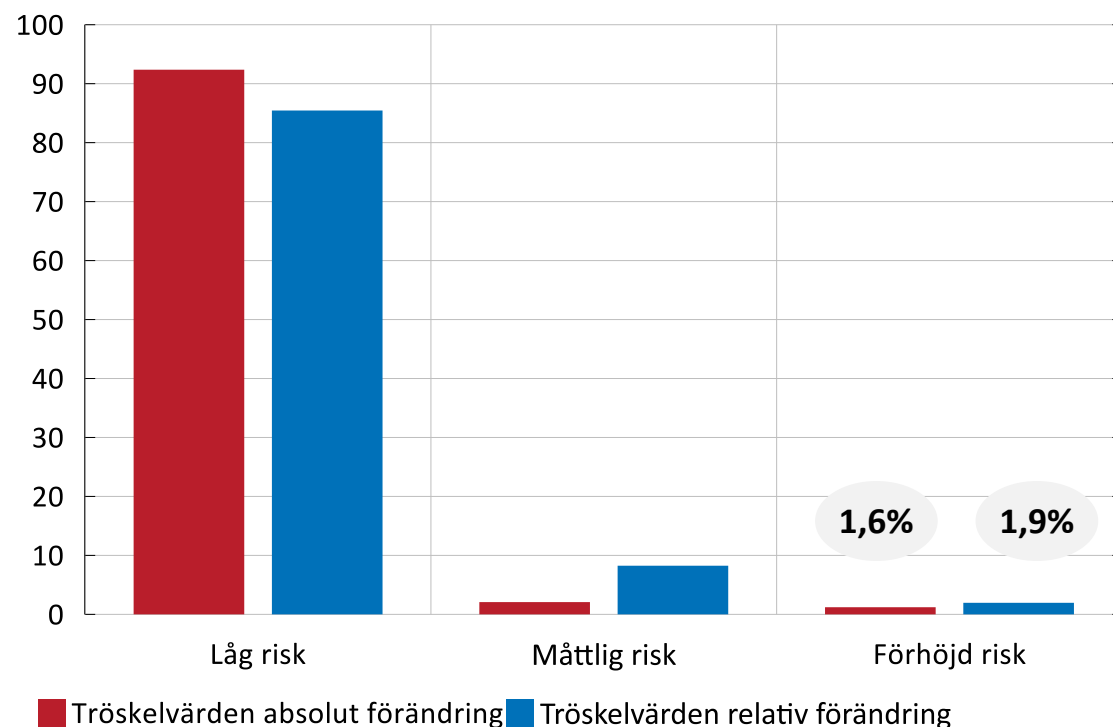


Hur mycket värde ligger i varje riskkategori?

# Majoriteten av långivarnas säkerhetsvolym finns i kommuner med lägre risk

## Fördelning av säkerhetsvärden i riskkategorier

Andel av säkerhetsvolym



Vad innebär de demografiska förändringarna för långivares kreditrisk?

- De demografiska förändringarna kan leda till **ökade vakanser och högre kreditrisk**, men..
- ..långivare har **relativt begränsade exponeringar** mot kommuner med **måttlig eller förhöjd risk** för framtida obalanser.
- Vakansrisken realiserar **långsamt över tid**, vilket ger banker och andra långivare möjligheter att **anpassa sig**.

Anm. Diagrammet till höger avser data över bankers och andra långivares säkerhetsvärden från 2025, och avser den andel av säkerhetsvolymen för hyresbostadsfastigheter som geografiskt tillhör varje grupp av kommuner. Andelen kommuner summerar inte till 100 eftersom det saknas exakt geografisk plats för säkerheter i ett par kommuner. Källor: Riksbanken (KRITA), Boverket och egna beräkningar.

# Avslutande reflektioner

- Demografiska förändringar kan **påverka fastighetssektorn** när minskande befolkning ger **förändrade förutsättningar** för bostadsbyggandet.
- Det är **störst risk** för obalanser i **mindre kommuner**.
- Men **exponeringen för långivare är begränsad** och risken i det finansiella systemet framstår som begränsad.
- Den huvudsakliga risken verkar vara koncentrerad **utanför det finansiella systemet**.
- Obalanser kan **förstärkas över tid** och leda till andra **samhällsekonomiska kostnader**.

