Sept 2026

Renovera Sverige!

För en hållbar, trygg och klimatriktig bostadsförsörjning

MÅLERIFÖRETAGEN
I SVERIGE



Innehållsförteckning

1. Förord 4

1.1. Executive summary 5

1.2. Definitioner i rapporten 6

2. Renovering i Sverige historiskt och framåt 7

2.1. Ett bostadsbestånd som åldras 8

2.2. Ett växande renoveringsgap 8

2.3. Renoveringsgraden skiljer sig mellan olika ägarkategorier 10

2.4. Geografiska skillnader i underhållsskulden 12

2.5. Regionala skillnader mellan bostadsrätter och hyresrätter 16

3. Underhållsskulden – ett växande investeringsbehov 18

3.1. Underhållsskulden växer över tid 19

3.2. Underhållsskulden uppgår till hundratals miljarder kronor 20

4. Varför växer underhållsskulden? Erfarenheter från allmännyttan 21

4.1. Underhållsskulden är ett resultat av decennier av uppskjutna investeringar 22

4.2. Regelverk påverkar investeringsviljan 23

4.3. Ny policy och utökade stöd – vägen framåt för ökade satsningar? 24

4.4. Försvårande omständigheter 26

4.5. Goda exempel – så gjorde PiteBo 27

5. Vad har hindrat underhållet? 28

5.1. Obalans mellan kostnader, intäkter och risk 29

5.2. Underhåll konkurrerar med andra mål 29

5.3. Att rusta upp utan att människor trängs undan 30

5.4. Fler politiska krav på det befintliga beståndet 30

5.5. Kompetensförsörjning och brist på arbetskraft 31

6. En nationell strategi för att minska underhållsskulden 32

7. Referenser 34

RENOVERA SVERIGE

1. Förord

Sverige har under lång tid byggt upp ett omfattande och värdefullt fastighetsbestånd. Det fyller flera viktiga delar. Att befolkningen har goda boendeförhållanden, att företag och andra verksamheter har lokaler som fyller sina syften, att skolor och äldreboenden är i ett anständigt skick och inte minst att vi har ett land vi kan vara stolta över och trivas i. Att bygga nytt är bara början i det projekt som sträcker sig över generationer, och som utgör det svenska fastighetsbeståndet. Minst lika viktigt är att förvalta, underhålla och utveckla det som redan finns.

Varje år tillkommer ungefär en procent nytt till det svenska fastighetsbeståndet. Det innebär att omkring 99 procent av de byggnader där människor bor, arbetar och bedriver verksamhet redan existerar. Samtidigt läggs det ofta ett stort bostadspolitiskt fokus på att bygga nytt, när statistiken rörande såväl demografi som eftersatt underhåll snarare indikerar att renoveringar och förvaltning av det befintliga beståndet behöver prioriteras.

Under senare år har många fastighetsägare, privata och allmännyttiga bostadsföretag samt bostadsrättsföreningar, tvingats prioritera det mest nödvändiga. Höga räntor, ökade materialkostnader och en svag konjunktur har gjort att planerat underhåll i många fall skjutits på framtiden. Samtidigt blir det svenska bostadsbeståndet allt äldre utan att underhållet hänger med. Resultatet är en växande underhållsskuld som riskerar att bli både dyrare och mer komplicerad att hantera ju längre åtgärderna väntar.

Den här rapporten från Måleriföretagen visar att Sverige står inför en dubbel utmaning. Samtidigt som Sverige behöver fortsätta bygga nya bostäder där det finns behov, behöver det fastighetsbestånd som redan finns tas bättre hand om och prioriteras högre på den bostadspolitiska agendan. Ett väl fungerande fastighetsunderhåll är avgörande för bostädernas värde, människors boendemiljö, klimatomställningen och den långsiktiga samhällsekonomin.

Syftet med den här rapporten är att bidra med ett samlat kunskapsunderlag om omfattningen av renoveringsbehoven, beskriva de hinder som bromsar utvecklingen och peka på möjliga vägar framåt. Utifrån statistik från SCB presenteras nya siffror som beskriver hur underhållsskulden ser ut i Sverige utifrån exemplet miljonprogrammet.

Förhoppningen är att rapporten ska bidra till en bredare diskussion om hur Sverige kan skapa långsiktiga förutsättningar för att både bevara och utveckla vårt gemensamma, befintliga fastighetsbestånd. Diskussionen behöver också ta hänsyn till de mycket skilda förutsättningarna i olika delar av landet. Om vi inte förbereder oss och genomför reformer som underlättar renoveringar, kommer de ta längre tid och bli än dyrare framöver.

1.1. Executive summary

Utifrån statistik, intervjuer och olika kunskapsunderlag visar och beskriver den här rapporten hur renoveringsbehovet i det befintliga bostadsbeståndet ser ut, samt dess omfattning. Utifrån det insamlade materialet visar rapporten bland annat att:

1. Tre av fyra lägenheter byggda under perioden 1965–1974 är inte alls eller endast lätt renoverade.
2. Fastighetsägare (både privata och inom allmännyttan) beskriver en växande obalans mellan kostnader och intäkter, där stigande byggkostnader och högre räntor gjort det svårare att finansiera långsiktigt underhåll.
3. Underhållsbehoven skiljer sig mellan olika delar av landet. I storstäderna handlar utmaningen främst om stora investeringsvolymer, medan mindre kommuner ofta brottas med svagare ekonomi och ökande vakanser.





1.2. Definitioner i rapporten

Inför arbetet med den här rapporten har ny statistik om bostadsbeståndet som byggdes under miljonprogramsåren beställts från SCB. Om inget annat anges avser statistik från SCB i denna rapport bostadsbeståndet uppfört under perioden 1965–1974, det vill säga det bestånd som i huvudsak omfattar miljonprogramsåren. När statistik för hela bostadsbeståndet eller andra tidsperioder används anges detta uttryckligen i texten.

För att beskriva renoveringsnivån används tre uppgifter i SCB:s register: **nybyggnadsår, ombyggnadsår** och **värdeår.** Nybyggnadsår visar när huset byggdes, ombyggnadsår visar när en större ombyggnad genomfördes och värdeår används för att spegla byggnadens tekniska och ekonomiska standard efter eventuella renoveringar.

Utifrån detta delas bostäderna in i fyra grupper:

- **Ej renoverad: ingen** större ombyggnad finns registrerad och värdeåret är samma som nybyggnadsåret.
- **Lätt renoverad: en** ombyggnad har gjorts, men utan att värdeåret förändrats. I princip innebär lätt renoverad att fastigheten knappt har rörts eller rustats upp sedan nybyggnadsåret.
- **Mellanrenoverad:** ombyggnad har genomförts och värdeåret har höjts jämfört med nybyggnadsåret.
- **Totalrenoverad:** värdeåret är samma som ombyggnadsåret, vilket tyder på en mycket omfattande renovering.

Dessa definitioner används genomgående i rapporten för att beskriva bostädernas standard och behov av renovering.

Ägarkategorier

I rapporten delas bostadsbeståndet in i tre ägarkategorier. **Allmännyttan** avser kommunalt ägda bostadsföretag. **BRF** avser bostadsrättsföreningar där de boende gemensamt äger och förvaltar fastigheten. **Övriga** omfattar övriga ägare av flerbostadshus och domineras främst av privata hyresvärdar, men omfattar även exempelvis stiftelser, kyrkor och andra juridiska personer.

2. Renovering i Sverige historiskt och framåt

Sverige går de kommande åren in i ett dubbelt bostadspolitiskt tryck. De senaste decennierna har bostadsdebatten i stor utsträckning handlat om hur fler bostäder ska byggas för att möta en växande befolkning och minska bostadsbristen. Det perspektivet är fortfarande viktigt. Men det fångar bara en del av den utmaning Sverige står inför.

Samtidigt som nya bostäder behöver byggas blir det befintliga bostadsbeståndet allt äldre. Många flerbostadshus närmar sig eller har passerat den tekniska livslängden för centrala byggnadsdelar, samtidigt som fastighetsägare under flera år vittnat om att ekonomin inte räckt till för att genomföra det underhåll som planerats, och än mindre det som behövs.

Utmaningen är inte unik för Sverige. I flera europeiska länder överstiger bostadsbehoven det faktiska bostadsbyggandet. Samtidigt är situationen för Sverige något annorlunda. Sveriges stora bestånd av bostäder från efterkrigstiden innebär att renoverings- och upprustningsfrågan får en särskilt central roll i den långsiktiga bostadsförsörjningen. Den samlade bilden är att nyproduktion av bostäder inte ensamt kan möta behoven. Utvecklingen och upprustningen i det befintliga beståndet är avgörande för att klara av bostadsförsörjningen.

Diskussioner kring upprustning och renovering tenderar dock ofta att hamna i marginalen för bostadspolitiken, där det ses som en teknisk eller fastighetsekonomisk fråga, när det egentligen är en central del av bostadspolitiken. Hur väl det befintliga beståndet tas om hand kommer i hög grad att påverka både bostadsmarknadens funktionssätt och hushållens boendekostnader under lång tid framöver.

2.1. Ett bostadsbestånd som åldras

Det svenska bostadsbeståndet omfattar i dag nära 5,3 miljoner bostäder, varav hälften (cirka 2,7 miljoner) utgörs av lägenheter i flerbostadshus.[1] Av dessa lägenheter i flerbostadshus är hyresrätter den vanligaste upplåtelseformen. I 261 av landets 290 kommuner dominerar hyresrätter beståndet av flerbostadshus, vilket innebär att utvecklingen av dessa fastigheter påverkar en stor del av Sveriges bostadsmarknad.[2]

Flera av dessa flerbostadshus byggdes under den period som i vardagligt tal brukar refereras till som miljonprogramsåren. Miljonprogrammet var ett bostadspolitiskt mål om att höja takten i bostadsproduktionen, och det sätt man gjorde det på: genom att både bygga mer industriellt och mer rationellt.[3] Miljonprogrammet skulle bygga bort den stora bostadsbristen med moderna bostäder till rimliga priser. En tvårumslägenhet skulle inte kosta mer än en femtedel av vad någon som arbetade i fabrik tjänade.

I dag utgör dessa bostäder en central del av det svenska bostadsbeståndet. Nära en femtedel av Sveriges nuvarande bostadsbestånd byggdes under miljonprogramsåren 1965 och 1974.[4] Statistik från SCB visar att cirka 591 000 lägenheter uppfördes under åren 1965–1974,[5] och nära var fjärde invånare i Sverige bor i en bostad från de åren.[6]

Det har gått 60 år sedan de första bostäderna byggdes under denna bostadspolitiska satsning, vilket innebär att renoveringsbehoven för dessa bestånd ökar. Anledningarna till behov av renovering kan vara flera. Dels kan det handla om tekniska aspekter, som fastighetens tekniska livslängd. Dels kan det handla om förnyelse, energieffektivisering eller anpassning till nya regelverk. Därutöver kan det finnas behov av att förbättra livsmiljön för de boende genom till exempel ökad tillgänglighet eller trygghetsskapande åtgärder.

[1] Statistiska centralbyrån (SCB), Bostadsbeståndet den 31 december 2024, statistiknyhet, publicerad 2025.
[2] Ibid.
[3] Boverket, Miljonprogrammet, faktasida.
[4] NCC (2021). Hållbar upprustning av miljonprogrammet. NCC Perspektiv.
[5] Nyligen beställd statistik från SCB, 2026
[6] NCC (2021). Hållbar upprustning av miljonprogrammet. NCC Perspektiv.

2.2. Ett växande renoveringsgap

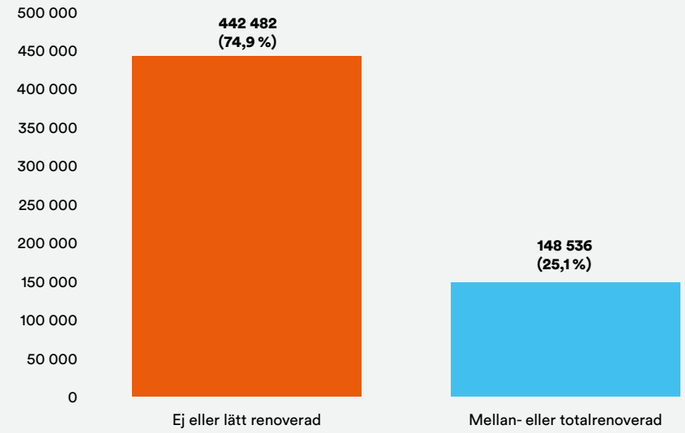
Att stora delar av beståndet blivit äldre behöver i sig inte innebära ett problem, förutsatt att renoveringar genomförs i takt med att byggnadernas tekniska livslängd nås. Samtidigt visar nya siffror från SCB att så inte riktigt är fallet med dagens bestånd.

Statistik visar att det i dag finns 591 018 lägenheter i flerbostadshus uppförda under perioden 1965–1974, som ägs och förvaltas inom allmännyttan, av privata fastighetsägare och bostadsrättsföreningar.[7] Trots att dessa bostäder nu nått en teknisk ålder där omfattande åtgärder normalt krävs, har en stor del av beståndet ännu inte genomgått mer genomgripande renoveringar.

Av dessa återfinns 442 482 lägenheter, motsvarande 74,9 procent, i kategorierna ej renoverad eller lätt renoverad. Det betyder att tre av fyra lägenheter i det analyserade beståndet, har genomfört ytterst små upprustningar eller inte har renoverats överhuvudtaget.

[7] Nyligen beställd statistik från SCB, 2026

Figur 1. Nationell fördelning av renoveringsgrad i flerbostadshus 1965–1974: ej/lätt renoverad jämfört med mellan/totalrenoverad

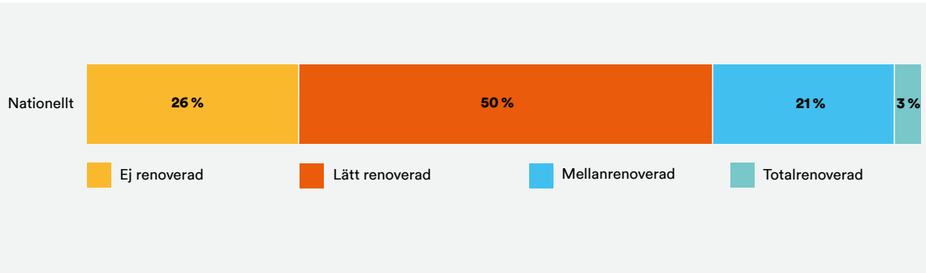


Källa: SCB (2026)

Med andra ord innebär det att en stor del av det bostadsbestånd som nu närmar sig, eller redan har passerat 50–60 års ålder, fortfarande inte genomgått de upprustningar som normalt följer av byggnadernas tekniska livscykel. Detta kan beskrivas som ett renoveringsgap: skillnaden mellan det faktiska underhållsläget och den nivå som krävs för att långsiktigt upprätthålla bostädernas funktion, värde och standard. Gapet speglar en situation där renoveringstakten under lång tid varit lägre än vad beståndets ålder och tekniska behov motiverar. Endast en fjärdedel (25,1 procent) av lägenheterna återfinns i grupperna mellanrenoverad eller totalrenoverad. Andelen totalrenoverade lägenheter är särskilt låg och uppgår till 3,2 procent av det totala underlaget. På nationell nivå är det alltså en mycket begränsad del av beståndet som genomgått så omfattande renoveringar eller upprustningar, att fastighetens tekniska och ekonomiska standard i praktiken bedömts motsvara en nyare byggnad.

Resultaten innebär att en stor del av bostadsbeståndet ännu inte genomfört de mer genomgripande renoveringar som normalt blir aktuella när byggnader närmar sig 50–60 års ålder. Det är denna skillnad mellan byggnadernas ålder, och deras registrerade renoveringsnivå, som i rapporten beskrivs som renoveringsgapet.

Figur 2. Nationell fördelning av renoveringsgrad i flerbostadshus 1965–1974.



Lätt renoverad dominerar med 49,4 procent av lägenheterna, följt av **Ej renoverad** med 25,5 procent. **Totalrenoverad** utgör endast 3,2 procent av underlaget. Källa: SCB (2026)

2.3. Renoveringsgraden skiljer sig mellan olika ägarkategorier

Renoveringsgraden varierar också tydligt mellan olika typer av fastighetsägare. En jämförelse mellan bostadsrättsföreningar, allmännyttiga bostadsföretag och övriga ägare (främst privata hyresvärdar) visar att renoveringsmönstren skiljer sig åt, vilket tyder på att både ekonomiska förutsättningar och beståndens sammansättning påverkar investeringstakten.

Den lägsta andelen ej renoverade lägenheter återfinns i bostadsrättsföreningar, där nästan 15 procent av lägenheterna klassificeras som ej renoverade. Samtidigt dominerar gruppen lätt renoverade i samma ägarkategori. Det kan tolkas som att många bostadsrättsföreningar genomför mer successiva, mindre underhållsåtgärder, utan att samtidigt genomföra mer genomgripande renovationer eller upprustningar. Därutöver kan det finnas relativt omfattande lägenhetsspecifika renoveringar, som inte alltid rapporteras inom bostadsrättsföreningar. Siffrorna kan alltså behöva tolkas med viss försiktighet.

I allmännyttan är andelen ej renoverade lägenheter högre. Samtidigt finns här även den största andelen mellan- och totalrenoverade lägenheter. Totalt har omkring en tredjedel av beståndet genomgått mer omfattande renoveringar, vilket är den högsta andelen av de tre ägarkategorierna. Sannolikt beror det på att många allmännyttiga bostadsföretag har genomfört större upprustningar och renoveringar av miljonprogramsbestånden de senaste åren, särskilt i större kommuner.

Kategorin Övrigt omfattar flera typer av fastighetsägare (exempelvis stiftelser och kyrkor), men domineras av privata hyresvärdar. Här återfinns den högsta andelen ej renoverade lägenheter, som motsvarar drygt en tredjedel av beståndet. Samtidigt är andelen mellan- och totalrenoverade lägenheter lägre än i allmännyttan. Resultatet kan indikera att delar av det privata hyresbeståndet haft svårare att genomföra större renoveringsprojekt, även om kategorin omfattar flera olika ägarformer och därför bör tolkas med viss försiktighet.

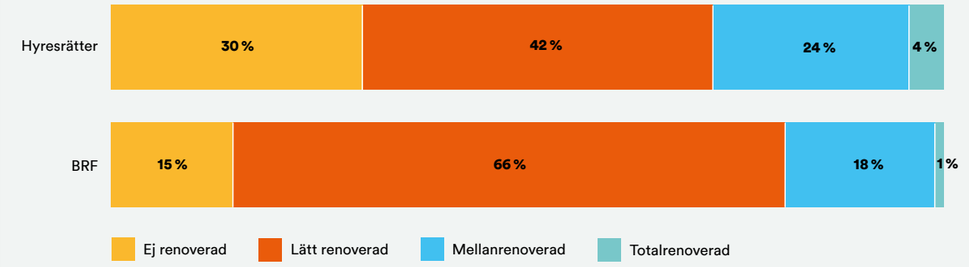
Skillnaderna i beståndet från miljonprogramsåren beror inte enbart på ägarform. Även fastighetsägarnas storlek, ekonomiska förutsättningar och geografisk plats i landet kan ha betydelse. Större bostadsföretag, särskilt i storstadsregionerna, har ofta bättre tillgång till kapital, större organisationer och möjlighet att planera långsiktiga renoveringsprogram. Mindre fastighetsägare kan stå inför liknande tekniska behov, men ha mer begränsade ekonomiska resurser och svårare tillgång till finansiering.

Tabell 1. Andelar renoverade lägenheter inom respektive ägarkategori, flerbostadshus 1965–1974.

Ägarkategori	Ej renoverad	Lätt renoverad	Mellan-renoverad	Total-renoverad	Totalt
BRF	14,6 %	66,3 %	18,1 %	1,1 %	178 945
Allmännyttan	27,5 %	39,4 %	28,4 %	4,6 %	226 987
Övrigt	33,6 %	45,3 %	17,7 %	3,5 %	185 086

Källa: SCB (2026)

Figur 3. Nationell fördelning av renoveringsgrad: BRF och hyresrätter (både allmännyttan och privata hyresvärdar), flerbostadshus 1965–1974



Källa: SCB (2026)

Figur 3 ovan visar hur renoveringsmönstret skiljer sig mellan bostadsrättsföreningar och hyresrätter (både allmännyttan och privata hyresvärdar). Som tidigare nämnts visar siffrorna att bostadsrättsföreningarna har en lägre andel ej renoverade lägenheter än hyresrätterna, vilket kan tyda på att många föreningar genomfört successiva underhållsåtgärder över tid. Därtill kan det vara så att det inom många bostadsrättsföreningar genomförs lägenhetsspecifika renoveringar, som inte alltid rapporteras. Samtidigt är det betydligt vanligare att hyresrätter har genomgått mellan- eller totalrenoveringar, vilket sannolikt speglar att större bostadsbolag eller fastighetsägare i högre grad genomför samlade renoveringsprojekt.

Skillnaderna till trots, domineras båda upplåtelseformerna fortfarande av lägenheter som klassificeras som ej eller lätt renoverade. Det kan ses som att siffrorna bekräftar bilden att renoveringsgapet är omfattande oavsett ägarkategori, även om förutsättningarna och renoveringsstrategierna verkar skilja sig åt mellan bostadsrättsföreningar och hyresfastigheter.



2.4. Geografiska skillnader i underhållsskulden

Underhållsbehoven är ojämnt fördelade över landet. Vissa kommuner har både stora volymer och hög andel lägenheter med eftersatt underhåll, medan andra har ett mer begränsat behov.

Skillnaderna beror bland annat på beståndets sammansättning, lokala marknadsförutsättningar och fastighetsägarnas ekonomiska situation. I kommuner med svagare bostadsmarknad och högre vakansgrad kan möjligheterna att finansiera renoveringar vara mer begränsade, vilket ytterligare förstärker underhållsproblematiken.

I många större kommuner och tillväxtregioner handlar utmaningen framför allt om volym. Där finns stora bestånd från miljonprogramsåren, ofta koncentrerade till särskilda stadsdelar och förvaltningsområden. Även om efterfrågan på bostäder i dessa kommuner är stark innebär omfattningen av renoveringsbehoven att investeringarna blir mycket kapitalkrävande och behöver genomföras under lång tid.

I mindre kommuner och kommuner med svagare bostadsmarknad ser situationen annorlunda ut. Där kan bestånden vara mindre i absoluta tal, men samtidigt mer ekonomiskt sårbara. Fastighetsägare i dessa områden har ofta mer begränsade möjligheter att finansiera större upprustningar, vilket kan förstärka risken för att underhåll skjuts upp ytterligare.

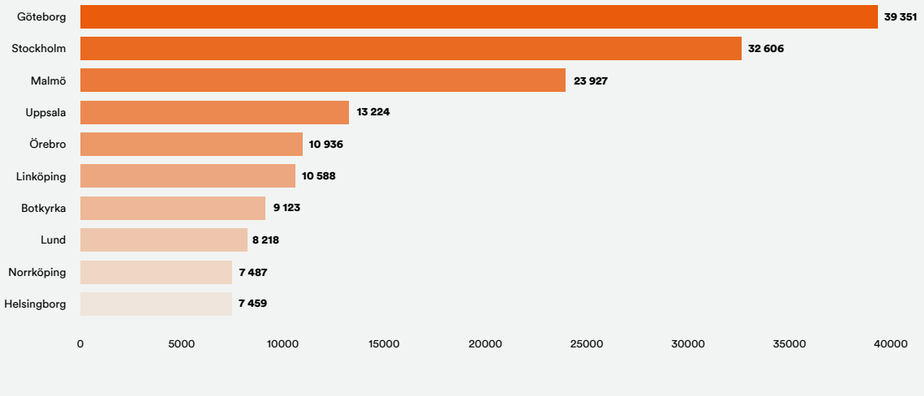
Skillnaderna mellan kommunerna blir särskilt tydliga när renoveringsbehoven sätts i relation till utvecklingen på hyresmarknaden. Under senare år har antalet vakanta hyreslägenheter ökat kraftigt i stora delar av landet. Det totala antalet lediga hyreslägenheter har ökat från omkring 6 400 år 2017 till drygt 20 000 år 2024.[8]

Även här finns det en tydligt ojämn geografisk utveckling. 70 procent av de lediga lägenheterna (cirka 14 000) finns i kommuner med färre än 75 000 invånare, och den absolut högsta vakansgraden finns i orter med färre än 10 000 invånare. I dessa mindre kommuner kan vakansgraden i vissa fall överstiga åtta procent.[9] I praktiken innebär detta att många fastighetsägare i mindre kommuner står inför en dubbel ekonomisk belastning: samtidigt som stora renoveringsbehov byggs upp minskar hyresintäkterna genom ökande vakanser. Utrymmet för större investeringar blir därmed begränsat, vilket riskerar att ytterligare öka underhållsskulden över tid.

Samtidigt ser situationen helt annorlunda ut i storstadsregionerna. Där är vakanserna i många fall mycket låga eller nästintill obefintliga.[10] Efterfrågan på bostäder är fortsatt hög, vilket ger fastighetsägare starkare ekonomiska förutsättningar att genomföra investeringar och finansiera större renoveringsprojekt. Även om renoveringsbehoven i absoluta tal ofta är mycket omfattande i storstäderna (se figur 4) är marknadsförutsättningarna generellt starkare. Om man jämför figur 4 med figur 5, går det att se stora skillnader mellan större och mindre kommuner vad gäller absoluta tal i jämförelse med andelar.

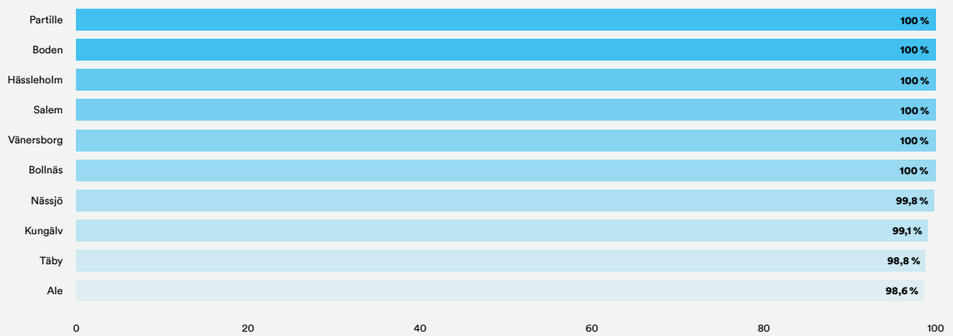
[8] Fastighetsägarna Sverige (2025), Behovet av nya bostäder stort trots växande vakanser.
[9] Ibid.
[10] Ibid.

Figur 4. Kommuner med flest antal ej eller lätt renoverade lägenheter, (flerbostadshus, 1965–1974, alla ägarkategorier)



Källa: SCB (2026)

Figur 5. Kommuner med högst andel ej eller lätt renoverade lägenheter, (flerbostadshus, 1965–1974, alla ägarkategorier)



Källa: SCB (2026)
Kommuner med minst 1 000 lägenheter i det analyserade beståndet.

Underhållsskulden kan därför inte enbart förstås som ett enhetligt, nationellt problem, även om utmaningen finns i alla delar av landet. I vissa kommuner handlar utmaningen främst om kapacitet och investeringsvolymer i stora bestånd. I andra marknader med svag efterfrågan och ökande vakanser handlar det snarare om hur nödvändiga renoveringar ska kunna finansieras över huvud taget.

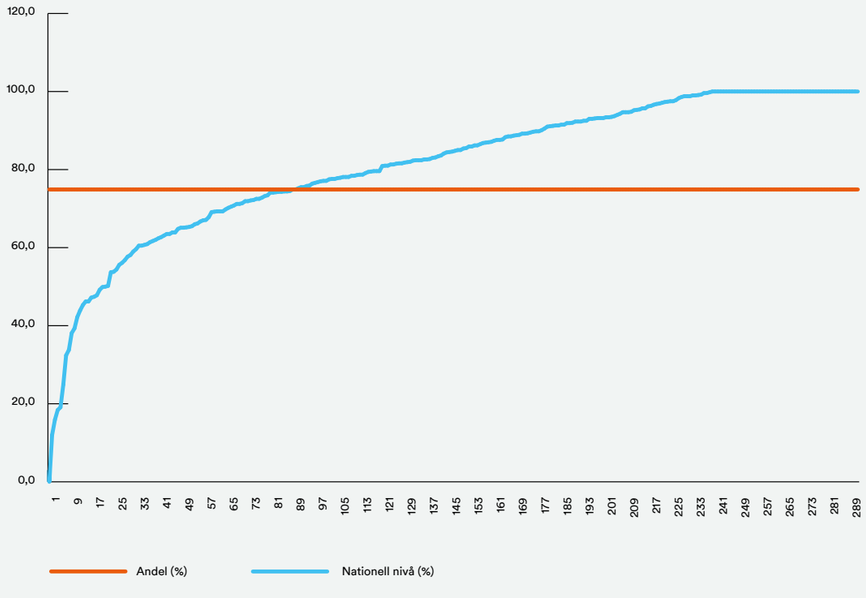
Siffrorna nedan (figur 6) visar dels ett riksgenomsnitt för hur stor andel av bostadsbeståndet från miljonprogramsåren som är ej eller lätt renoverat, dels siffrorna för mediankommunen. Den nationella andelen ej eller lätt renoverade lägenheter uppgår som sagt till 74,9 procent, vilket motsvarar tre av fyra lägenheter. När resultaten i stället jämförs kommun för kommun förtydligas de lokala skillnaderna. I mediankommunen, den kommun som ligger ”mitt i” fördelningen, är andelen ej eller lätt renoverade lägenheter 84,7 procent. Det innebär att mer än hälften av Sveriges kommuner har en större andel ej eller lätt renoverade lägenheter än riksgenomsnittet.

Skillnaderna mellan kommunerna indikerar att renoveringsfrågan behöver förklaras och förstås utifrån lokala och regionala förutsättningar. Förutsättningarna för att finansiera och genomföra underhåll skiljer sig kraftigt mellan växande storstadsregioner och många av de mindre kommunerna.

Tabell 2 till höger visar de 25 kommuner där störst andel av hyresrätterna från perioden 1965–1974 klassificeras som mellan- eller totalrenoverade. Flera kommuner har renoverat mer än hälften av sitt bestånd, och i Österåker uppgår andelen till drygt 80 procent.

Det finns därmed inte någon enkel geografisk förklaring till skillnaderna. Tabellen omfattar både storstadskommuner som Stockholm och Södertälje samt medelstora kommuner som Västerås, Trollhättan, Uddevalla och Örnsköldsvik. Det tyder på att renoveringstakten i hög grad påverkas av lokala investeringsbeslut, fastighetsägarnas ekonomiska förutsättningar och beståndets sammansättning, snarare än enbart av kommunstorlek eller region.

Figur 6. Samtliga kommuner sorterade efter andel ej eller lätt renoverat (flerbostadshus 1965–1974, alla ägarkategorier).



Källa: SCB (2026). Den viktade nationella nivån är 74,9 procent, medan mediankommunen ligger på 84,7 procent.

Tabell 2. Kommuner med högst andel mellan- eller totalrenoverade hyreslägenheter (1965–1974 års bestånd)

Plac.	Kommun	Län	Antal i kategori	Totalt bestånd	Andel
1	Österåker	Stockholms län	957	1 176	**81.4%**
2	Sigtuna	Stockholms län	1 283	1 704	**75.3%**
3	Oskarshamn	Kalmar län	979	1 454	**67.3%**
4	Uddevalla	Västra Götalands län	994	1 527	**65.1%**
5	Trollhättan	Västra Götalands län	2 036	3 173	**64.2%**
6	Västerås	Västmanlands län	3 029	4 731	**64.0%**
7	Burlöv	Skåne län	955	1 505	**63.5%**
8	Örnsköldsvik	Västernorrlands län	1 181	1 873	**63.1%**
9	Gislaved	Jönköpings län	677	1 207	**56.1%**
10	Upplands Väsby	Stockholms län	1 461	2 612	**55.9%**
11	Tyresö	Stockholms län	1 004	1 882	**53.3%**
12	Falun	Dalarnas län	1 345	2 881	**46.7%**
13	Piteå	Norrbottens län	661	1 449	**45.6%**
14	Ronneby	Blekinge län	519	1 159	**44.8%**
15	Södertälje	Stockholms län	3 791	8 634	**43.9%**
16	Enköping	Uppsala län	532	1 253	**42.5%**
17	Luleå	Norrbottens län	1 800	4 281	**42.0%**
18	Upplands-Bro	Stockholms län	675	1 670	**40.4%**
19	Umeå	Västerbottens län	3 151	7 976	**39.5%**
20	Sollentuna	Stockholms län	1 074	2 798	**38.4%**
21	Karlstad	Värmlands län	2 259	6 170	**36.6%**
22	Växjö	Kronobergs län	1 655	4 564	**36.3%**
23	Uppsala	Uppsala län	3 940	11 299	**34.9%**
24	Stockholm	Stockholms län	11 342	32 791	**34.6%**
25	Eslöv	Skåne län	442	1 285	**34.4%**

Kommuner med minst 1 000 hyreslägenheter i det analyserade beståndet.

2.5. Regionala skillnader mellan bostadsrätter och hyresrätter

När resultaten bryts ned på länsnivå framträder ytterligare skillnader mellan upplåtelseformerna. I flera län har hyresrätterna genomgått en större andel mer omfattande renoveringar än bostadsrätterna, medan bilden i andra län är den omvända (se figur 7).

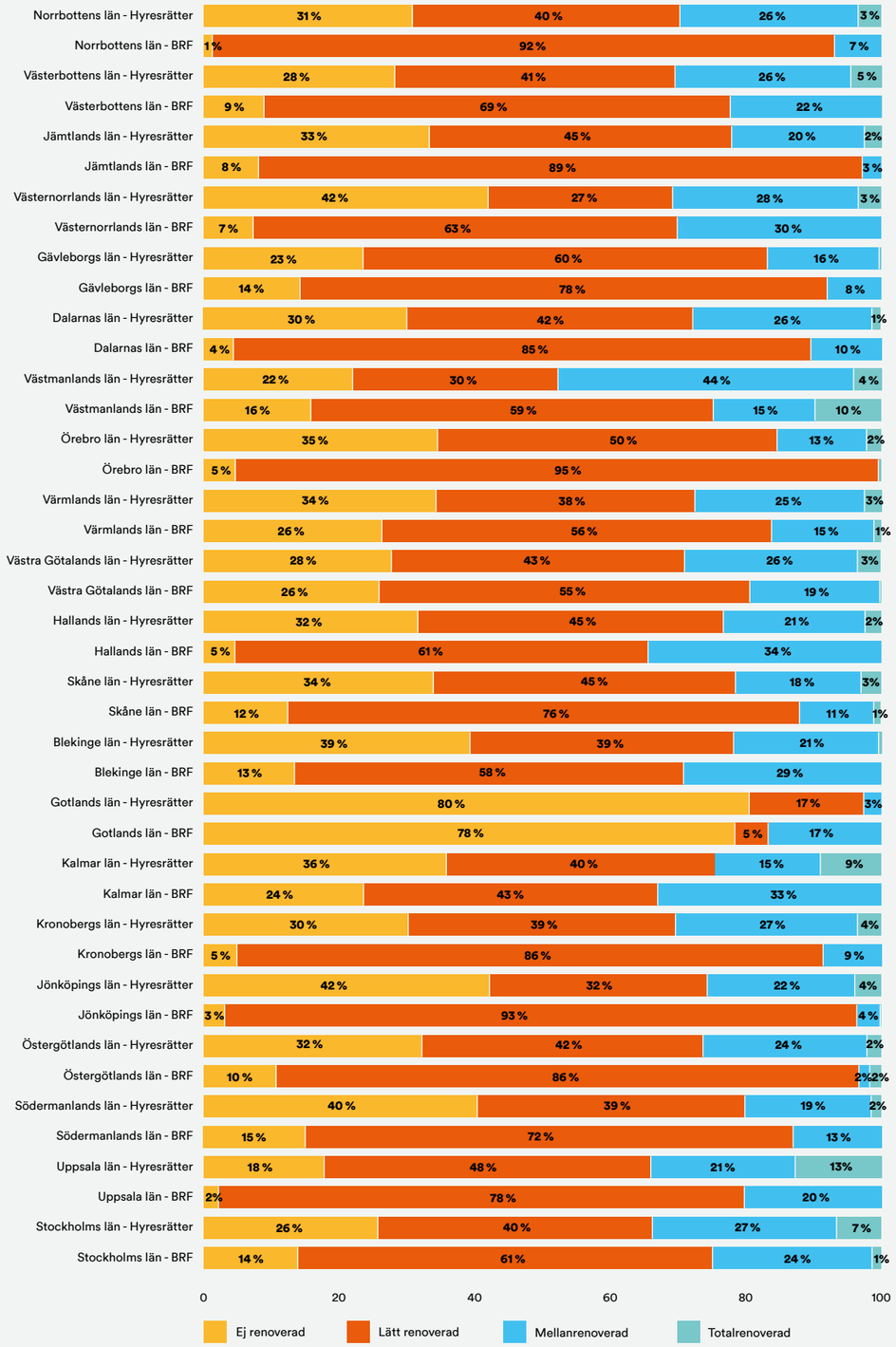
Ett exempel är Västmanlands län, där hyresrättsbeståndet utmärker sig genom en ovanligt hög andel mellanrenoverade lägenheter. Med andra ord kan det vara så att renoveringsutvecklingen påverkas av hur olika fastighetsägare har prioriterat investeringar över tid.

Därtill tydliggör de regionala skillnaderna att renoveringsgapet ser olika ut i olika delar av landet. En potentiell slutsats är att framtida strategier för att minska underhållsskulden behöver ta hänsyn till lokala och regionala förutsättningar, snarare än att utgå från en nationell bild.



Panoramavy över Västerås, Västmanlands största stad.

Figur 7. Andel renoveringsgrad per län: BRF och hyresrätter (allmännyttan och privata hyresvärdar)



3.

3. Underhållsskulden – ett växande investeringsbehov

Föregående kapitel visar med nya siffror från SCB hur stora delar av bostadsbeståndet från miljonprogramsåren ännu inte har genomgått mer omfattande renoveringar, trots att många byggnader nu närmar sig eller redan har passerat sin tekniska livslängd. I praktiken innebär detta att ett växande renoveringsgap leder till en växande underhållsskuld.
Begreppet underhållsskuld används för att beskriva värdet av de åtgärder som borde ha genomförts, men som av olika skäl har skjutits upp. Skulden syns inte direkt i fastighetsägarnas balansräkningar, men den visar sig i form av ökade framtida investeringsbehov, högre framtida kostnader och en successivt försämrad teknisk standard. Ju längre åtgärderna dröjer, ju mer omfattande och kostsamma blir de när de väl genomförs.

3.1. Underhållsskulden växer över tid

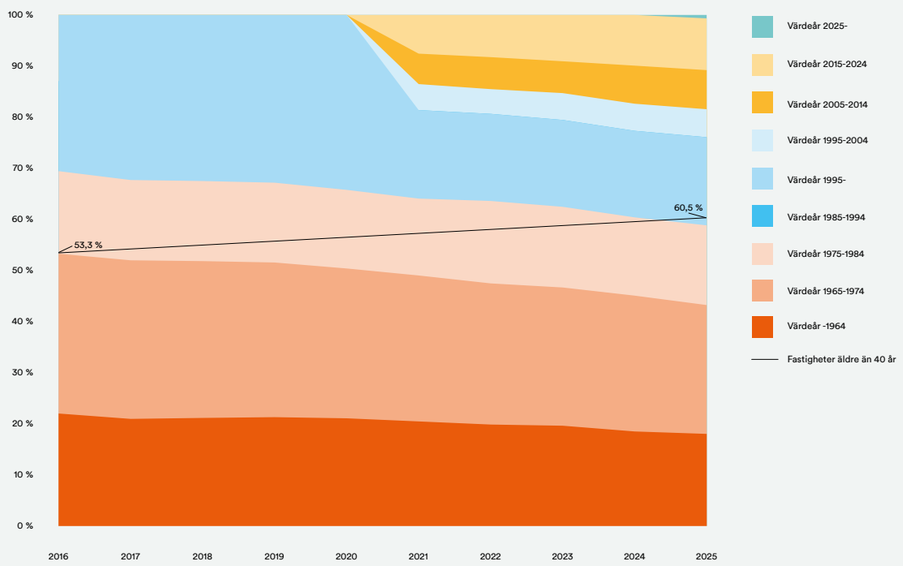
Under lång tid har renoveringstakten varit låg i Sverige, relativt beståndets ålder. Exempelvis var renoveringstakten under de första åren på 2000-talet mycket låg, då det bara renoverades runt 4000 lägenheter om året inom allmännyttan.[11] Jämförelsevis har allmännyttiga bostadsföretag de senaste tio åren renoverat i snitt 16 000 lägenheter om året.[12]

Samtidigt som renoveringstakten har varit relativt låg, har fastigheternas ålder ökat. I dag är en stor del av beståndet från miljonprogramsåren över 50 år gammalt, vilket innebär att flera centrala byggnadskomponenter närmar sig eller har passerat sin tekniska livslängd. Detta gäller exempelvis tak, fasader, installationer och våtrum.

Figur 8 visar att andelen fastigheter som är äldre än 40 år i allmännyttans bestånd har ökat över tid. Som tidigare nämnts är fastigheters värdeår i princip det år som när husen byggdes. Om stora, genomgripande renoveringar däremot har gjorts kan fastigheterna få ett senare värdeår. Kortfattat visar alltså bilden att de ökande renoveringsbehoven inte är ett tillfälligt fenomen, utan en strukturell utveckling som successivt ökar investeringsbehovet i beståndet. Utvecklingen kan tänkas drivas av två huvudsakliga faktorer: dels av ett bostadsbestånd som successivt blir äldre och därmed kräver allt större insatser, dels av uppskjutna investeringar.

Utöver det omfattande underhållsbehovet, är det väl belagt att finansieringen sällan räcker

Figur 8. Värdeårsutveckling över tid: nationella beståndet.



Källa: Sveriges Allmännytta

[11] Sveriges Allmännytta (2025), Så mycket har allmännyttan renoverat – och så stora är behoven.
[12] Ibid.

till. En rapport från Boverket visar att en majoritet av svarande bostadsbolag inom allmännyttan saknar tillräckliga intäkter eller likvida medel för att finansiera det samlade underhållsbehovet under de kommande fem åren, och att omkring 80 procent i en sådan situation i första hand skulle skjuta upp förebyggande undehåll.[13] Samma rapport visar även att 86 procent av bolagen ser behov av åtgärder i tak och fönster/ytterdörrar, 90 procent i badrum/våtrum och 83 procent i kök.[14]

Andra studier bekräftar bilden av att fastighetsägare skjuter upp förebyggande underhåll. I situationer där resurserna inte räcker till prioriteras ofta mer akuta åtgärder, medan planerat underhåll senareläggs. Renoveringstakten är tätt sammankopplad till ekonomin i bostadsföretagen, som i sin tur påverkas av det ekonomiska läget.[15] När underhåll skjuts upp bidrar det till att öka de framtida åtgärdsbehoven, och därmed även kostnaderna.

[13] Boverket (2025). Allmännyttan 2024 – Underhåll och modernisering av beståndet.
[14] Ibid.
[15] Sveriges Allmännytta (2025). Så mycket har allmännyttan renoverat – och så stora är behoven.

3.2. Underhållsskulden uppgår till hundratals miljarder kronor

Att beskriva underhållsskulden i antal lägenheter eller renoveringsgrader ger en bild av omfattningen för renoveringsgapet. Minst lika viktig är den ekonomiska dimensionen. Även om det saknas en samlad nationell uppskattning av underhållsskulden för hela det svenska bostadsbeståndet visar nya beräkningar att investeringsbehoven redan i dag är mycket stora.

Enligt en ny beräkning från Sveriges Allmännytta (2026) uppgår kostnaden för att åtgärda underhållsskulden i den allmännyttiga sektorn till 686 miljarder kronor. Beräkningen omfattar de fastigheter som har ett värdeår äldre än 40 år, vilket motsvarar omkring 60 procent av det undersökta beståndet. Underlaget bygger på uppgifter från 249 bostadsföretag som tillsammans förvaltar cirka 96 procent av allmännyttans bostäder.

Att den allmännyttiga sektorns uppskattade underhållsskuld uppgår till flera hundratals miljarder kronor illustrerar storleken på den investeringsutmaning Sverige står inför. Samtidigt omfattar beräkningen inte bostadsrättsföreningar eller det privata hyresbeståndet. Den totala underhållsskulden i det svenska bostadsbeståndet är därmed sannolikt betydligt större, även om någon samlad nationell uppskattning ännu inte finns.

4. Varför växer underhållsskulden? Erfarenheter från allmännyttan

Som underlag för den här rapporten har flera allmännyttiga bostadsföretag intervjuats i syfte att komplettera statistiken med beskrivningar av de allmännyttiga bolagens utmaningar rörande underhållet. Intervjuerna ger en fördjupad bild av varför underhållsskulden vuxit fram, vilka hinder som de möter i dag och vilka förändringar som skulle kunna förbättra förutsättningarna för långsiktigt underhåll.

4.1. Underhållsskulden är ett resultat av decennier av uppskjutna investeringar

Den bild som framträder är att den omfattande underhållsskulden inom allmännyttan i grunden är ett strukturellt problem, som har byggts upp under lång tid. En stor del av Sveriges flerbostadshusbestånd från 1950-, 60- och 70-talen närmar sig, eller har passerat, slutet av sin tekniska livslängd. Stammar, tak, fasader, ventilation, elsystem, hissar och andra tekniska installationer behöver nu renoveras eller bytas ut. Samtidigt börjar även många fastigheter från 1930- och 40-talen återigen få omfattande renoveringsbehov, trots att de genomgick större ombyggnationer under 1980- och 90-talen. I många fall utfördes dessa åtgärder med kortsiktiga lösningar som inte gav den livslängd man hoppades på.

Under den här tiden har kostnaderna för renoveringar samtidigt stigit kraftigt. Material, arbetskraft och entreprenadtjänster har blivit dyrare, samtidigt som fastighetsägare behöver leva upp till högre krav på energieffektivisering, miljöprestanda, tillgänglighet och social hållbarhet – åtgärder som också driver kostnader till viss del.

Ytterligare en förklaring till dagens situation är att fokus under 2010-talet i stor utsträckning flyttades från underhåll till nyproduktion. Bostadsbristen gjorde att många allmännyttiga bolag prioriterade att bygga nytt, vilket krävde stora investeringar. Resurser, kompetens och ledningsfokus riktades mot nybyggnation, medan planerade underhållsinsatser oftare sköts på framtiden.

Fram till dess hade många bolag arbetat relativt systematiskt med långsiktigt underhåll, men när nyproduktionen tog fart fanns en förhoppning om att större ombyggnadsprojekt längre fram skulle lösa delar av behoven. När dessa satsningar uteblev, växte underhållsskulden successivt.

Parallellt har branschen brottats med bristande kontinuitet i organisationerna och svårigheter att behålla teknisk kompetens. Det har gjort det svårare att arbeta långsiktigt och effektivt med underhållsplanering, uppger flera av de intervjuade.

Trots omfattande satsningar finns det en medvetenhet om att behoven fortfarande är större än de resurser som finns tillgängliga, påpekar Ida Ländin, chef för underhåll och teknisk förvaltning på Stockholmshem.

”I dag är tid en av de viktigaste faktorerna – varje försening innebär ökade kostnader. Jag bedömer att vår ambitionsnivå är hög, men kostnadsutvecklingen i byggsektorn påverkar hur långt investeringarna faktiskt räcker”

– Ida Ländin, chef för underhåll och teknisk förvaltning Stockholmshem.



4.2. Regelverk påverkar investeringsviljan

Flera aktörer menar att dagens regelverk inte alltid stödjer långsiktiga investeringar i vare sig omfattande renoveringar eller nyproduktion i områden där behoven är som störst.

Ett område som särskilt pekas ut är reglerna kring värdering och nedskrivning av fastigheter. När ett bostadsföretag genomför större underhålls- eller renoveringsåtgärder aktiveras investeringen i balansräkningen och fastighetens bokförda värde ökar. Samtidigt måste fastigheterna regelbundet värderas om, och om marknadsvärdet bedöms vara lägre än det bokförda värdet kan företaget tvingas göra en nedskrivning.

Detta skapar en osäkerhet kring större investeringar. Även om åtgärderna är nödvändiga för fastighetens långsiktiga funktion och för att säkerställa goda boendemiljöer kan de redovisningsmässiga konsekvenserna göra att investeringarna framstår som mindre attraktiva.

Problematiken är särskilt tydlig i områden där marknadsvärdena är relativt låga. Där kan investeringar i både nyproduktion och omfattande renoveringar leda till att de bokförda värdena överstiger vad marknaden bedömer att fastigheterna är värda. Risken för framtida nedskrivningar påverkar därmed investeringsviljan.

Detta får konsekvenser även ur ett samhällsperspektiv. I många utsatta områden finns en ambition att komplettera det befintliga beståndet med nyproduktion för att skapa en mer varierad bebyggelse och stärka områdenas attraktionskraft.

Mot den bakgrunden efterfrågar Karl-Henrik Persson, vd AB Kristianstadbyggen, en översyn av regelverket kring värdering och nedskrivningar. En sådan översyn skulle kunna bidra till att fler renoveringar genomförs, att underhållsskulden minskar och att fler bostäder byggs även i områden där marknadsvärdena i dag begränsar investeringsviljan.

”Men om de ekonomiska och redovisningsmässiga förutsättningarna gör projekten svåra att genomföra riskerar viktiga investeringar att utebli”

– Karl-Henrik Persson, vd AB Kristianstadbyggen.

4.3. Ny policy och utökade stöd – vägen framåt för ökade satsningar?

För att Sverige ska kunna minska den växande underhållsskulden i bostadsbeståndet krävs både ekonomiska förutsättningar och förändrade regelverk, enligt de intervjuade.

Ida Ländin, chef för underhåll och teknisk förvaltning på Stockholmshem, pekar på att det behövs stöd som utgår från byggnadens samlade behov och som stimulerar rätt typ av renoveringar och energieffektiviseringar, snarare än enskilda åtgärder.

”Stöden måste främja långsiktigt hållbara investeringar och undvika att bidra till resursslöseri. Statliga stöd kan spela en viktig roll, men de måste utformas med större träffsäkerhet än tidigare”, säger Ida Ländin.

Även om samtliga intervjuade menar att staten har en roll i att möjliggöra fler renoveringar, är synen att huvudansvaret för finansieringen bör ligga hos fastighetsägarna själva. De påpekar dock att bostadssektorn, för att långsiktigt kunna hantera underhållsbehoven - behöver utveckla affärsmodeller som gör det möjligt att både förvalta fastigheterna på ett ansvarsfullt sätt och samtidigt bedriva en ekonomiskt hållbar verksamhet. Detta även om hyressättningssystemet innebär begränsade möjligheter till ökade intäkter.

Samtidigt finns det vissa områden där statliga reformer skulle kunna förbättra förutsättningarna för nödvändiga investeringar. Ett sådant exempel är momshanteringen som nämnts ovan. Bakgrunden är att allmännyttiga bostadsföretag inte får dra av moms på samma sätt som andra verksamheter, vilket innebär att kostnaderna för underhåll och renoveringar blir högre. Entreprenadbranschen prissätter sina tjänster exklusive moms, medan fastighetsägaren, och bostadsföretaget, måste bära hela kostnaden inklusive moms. En möjlig reform skulle därför vara att se över möjligheterna till momsavdrag för vissa typer av investeringar, exempelvis åtgärder som bidrar till energieffektivisering, enligt Karl-Henrik Persson. Han lyfter att eftersom minskad energianvändning ligger i linje med statens klimat- och energipolitiska mål skulle sådana incitament kunna skapa nytta både för fastighetsägare och samhället i stort.

När det gäller de policyförändringar som krävs för att minska den växande underhållsskulden pekas regelverken inom plan- och byggområdet ut som ett centralt hinder. Diskussionen om behovet av förändringar i plan- och bygglagen (PBL) och byggreglerna har pågått under lång tid, men enligt flera aktörer har de konkreta förändringarna varit begränsade vad gäller renoveringar. En återkommande kritik är att dagens regelverk i alltför liten utsträckning tar hänsyn till befintliga byggnaders förutsättningar och den tidsepok de uppfördes i. Kraven som ställs vid ombyggnad eller större renoveringar upplevs ofta vara desamma oavsett om byggnaden är uppförd på 1950-talet eller 2010-talet. Exempelvis kan omfattande tillgänglighetskrav aktualiseras när entréer byggs om, även i fastigheter som saknar hiss och där byggnadens grundläggande förutsättningar inte enkelt kan anpassas till dagens normer.

Ett mer differentierat regelverk skulle kunna minska kostnaderna för renoveringar utan att äventyra boendekvaliteten. Därför efterfrågas ett regelverk som i större utsträckning utgår från befintliga byggnaders förutsättningar och som bättre balanserar krav på tillgänglighet, energieffektivisering med ekonomisk rimlighet.



4.4. Försvårande omständigheter

En särskild utmaning för många bostadsföretag som upplåter hyresrätter, är att genomföra omfattande investeringar som är avgörande för fastighetens långsiktiga funktion, men som inte betraktas som standardhöjande åtgärder enligt dagens hyreslagstiftning. Eftersom dessa investeringar normalt inte ger utrymme för högre hyresintäkter kan de vara svåra att räkna hem ekonomiskt, trots att de är nödvändiga för att säkerställa byggnadens tekniska livslängd.

Stambyten är ett tydligt exempel. Stammarna utgör en central del av byggnadens tekniska infrastruktur och kan liknas vid fastighetens hjärt- och kärlsystem. Trots det skapar själva stambytet sällan någon möjlighet till hyreshöjning. I praktiken kan det därför uppstå situationer där fastighetsägare väljer att renovera badrum utan att samtidigt byta ut stammarna, eftersom badrumsrenoveringen kan klassas som en standardhöjning och därmed motivera högre hyror.

Ur ett långsiktigt förvaltningsperspektiv riskerar detta att leda till mindre effektiva investeringar. Fokus hamnar på åtgärder som ger ekonomisk avkastning på kort sikt, snarare än på de insatser som bäst säkrar fastighetens funktion och värde över tid.

Samma problematik gäller för flera andra typer av investeringar, exempelvis takrenoveringar. Ett nytt tak är ofta avgörande för att skydda byggnaden mot framtida skador och förlänga dess livslängd, men investeringen genererar i regel inga ökade hyresintäkter. Fastighetsägaren står därmed inför betydande kostnader utan möjlighet att få ekonomisk kompensation genom hyressättningen.

Mot denna bakgrund efterfrågas en översyn av regelverket för att skapa bättre förutsättningar för långsiktigt rationella investeringar i byggnadernas grundläggande funktioner. Målet bör vara att ekonomiska incitament i större utsträckning stödjer åtgärder som bevarar och utvecklar fastigheternas tekniska kvalitet, snarare än att främst premiera investeringar som kan klassas som standardhöjande.



4.5. Goda exempel – så gjorde PiteBo

En av de största utmaningarna för bostadsföretag som vill minska sin underhållsskuld är att skapa en tydlig bild av de faktiska behoven i fastighetsbeståndet. Utan en gedigen kunskap om fastigheternas skick och framtida investeringsbehov riskerar underhållsarbetet att bli kortsiktigt och reaktivt.

För att få en sådan överblick genomförde PiteBo under 2019 en omfattande kartläggning av samtliga cirka 300 fastigheter i beståndet. Arbetet prioriterades genom särskilt avsatta resurser och syftade till att analysera fastigheternas skick på komponentnivå. För varje komponent bedömdes teknisk livslängd och framtida åtgärdsbehov, med fokus på vilka investeringar som skulle krävas under perioden 2020–2029.

Resultatet sammanställdes till ett strategiskt beslutsunderlag som sedan bearbetades av bolagets ledning. Analysen visade att underhållsbudgeten för det befintliga beståndet skulle behöva öka med omkring 75 procent under den kommande tioårsperioden jämfört med nivån under åren 2010–2020 för att möta de identifierade behoven.

Parallellt med kartläggningen genomfördes en översyn av bruksvärderingarna i beståndet. Bedömningen var att hyresnivåerna i många fall låg för lågt i förhållande till lägenheternas bruksvärde, en situation som enligt bolaget delas av många allmännyttiga bostadsföretag. Därför inleddes under 2019 ett långsiktigt arbete med att justera hyrorna genom förhandlingar med bland annat Hyresgästföreningen.

”Målsättningen är att successivt nå mer korrekta hyresnivåer i hela beståndet, ett arbete som vi räknar kommer att ta omkring tio år att genomföra. Hittills har vi gått igenom 75 procent av lägenheterna och vi har avsatt en heltidsresurs för att driva arbetet framåt. Jag ser det här som helt nödvändigt för att kunna prioritera åtgärder framåt för vår del”, säger Maria Adlers, vd PiteBo.

Enligt henne har kombinationen av långsiktig underhållsplanering och en successiv anpassning av hyresnivåerna varit avgörande för att stärka de ekonomiska förutsättningarna för framtida investeringar. Medan många bostadsföretag brottas med växande underhållsskulder menar Maria Adlers att de nu rör sig i motsatt riktning genom att systematiskt bygga upp den ekonomiska kapaciteten för kommande investeringar.

Som ett resultat av detta arbete har investeringsbudgeten redan ökats med 68 procent jämfört med tidigare nivåer, och ytterligare höjningar planeras under 2026.

”Vår erfarenhet pekar på vikten av att först skapa en tydlig bild av underhållsbehoven och säkerställa långsiktigt hållbara intäkter. Utan denna grundläggande analys och planering blir det svårt att på ett effektivt sätt möta de växande underhållsbehoven i bostadsbeståndet”, säger Maria Adlers.

5. Vad har hindrat underhållet?

5.1. Obalans mellan kostnader, intäkter och risk

En återkommande förklaring i flera rapporter, och som även bekräftas i intervjuerna till den här rapporten, är att kostnadsutvecklingen för underhåll och renovering under lång tid har varit starkare än utvecklingen av fastighetsägarnas intäkter.

Boverket beskriver hur kostnaderna för material, arbetskraft och energieffektiviserande åtgärder har ökat snabbare än hyresintäkterna. Särskilt tydlig har utvecklingen varit efter pandemin, då stigande materialpriser, hög inflation och ett snabbt förändrat ränteläge kraftigt försämrade kalkylerna för både byggande och underhåll.

För många fastighetsägare innebär detta att utrymmet för långsiktigt planerat underhåll successivt minskat. I intervjuer med fastighetsaktörer återkommer beskrivningar av en växande obalans mellan ekonomiska ramar och tekniska krav i beståndet. Åtgärder som tidigare kunde planeras och genomföras successivt riskerar i dag att skjutas upp eller delas upp över längre tidsperioder.

Utvecklingen förstärks också av att många underhållsåtgärder inte genererar några direkta intäktsökningar. Traditionellt underhåll syftar främst till att bevara byggnadens funktion och tekniska standard, inte till att höja hyror eller skapa nya intäkter. När kostnaderna samtidigt stiger snabbare än intäkterna ökar incitamenten att senarelägga investeringar.

Konsekvensen blir att förebyggande underhåll i vissa fall ersätts av mer akuta åtgärder när problemen redan blivit omfattande. Detta riskerar i sin tur att göra framtida renoveringar både mer komplexa och betydligt dyrare.

5.2. Underhåll konkurrerar med andra mål

Under senare år har underhåll dessutom behövt konkurrera med flera andra prioriteringar inom bostadssektorn. Enligt Boverket har vissa bostadsbolag tillfälligt minskat investeringstakten i underhåll för att frigöra resurser till nyproduktion och andra strategiska investeringar.

Under en längre period präglades bostadspolitiken i hög grad av behovet av att öka byggtakten. I många kommuner och bostadsföretag prioriterades därför resurser till nya bostäder samtidigt som delar av det befintliga beståndet successivt åldrades.

Samtidigt som bostadspolitiken har prioriterat nyproduktion, har marknadsförutsättningarna förändrats parallellt. Vakansproblemen har ökat i flera delar av landet, särskilt i mindre kommuner och svagare bostadsmarknader.

Sveriges Allmännytta rapporterar att 1,9 procent av det kommunägda beståndet stod outhyrt 2024 och att hyresbortfallet låg på den högsta nivån sedan början av 2000-talet.[16] Vakanser innebär i sin tur ett hyresintäktsbortfall, vilket påverkar möjligheterna att spara in resurser för större renoveringsprojekt.

Särskilt utsatta är mindre bostadsföretag och allmännyttiga bolag i kommuner med svagare efterfrågan. Kommuninvest visar att mindre bostadsföretag i genomsnitt har svagare ekonomi och högre vakansgrad än större aktörer, samtidigt som en stor del av deras bestånd är äldre än 40 år. Det innebär att de ofta står inför omfattande renoveringsbehov samtidigt som de ekonomiska förutsättningarna är begränsade.

[16] Sveriges Allmännytta (2026). Ny rapport: Vart femte allmännyttigt bostadsbolag visar röda siffror

5.3. Att rusta upp utan att människor trängs undan

En del i frågan om renoveringar är hushållens möjlighet att bo kvar. I den svenska modellen finns det en tydlig linje mellan vanligt underhåll och standardhöjande renoveringar. Underhållsåtgärder ger normalt inte rätt till hyreshöjningar, medan mer omfattande standardhöjande åtgärder kan ligga till grund för högre hyror.

Flera rapporter pekar på att omfattande renoveringar riskerar att leda till betydande hyreshöjningar. NCC beskriver att kostnaderna för upprustning riskerar att slå särskilt hårt mot hushåll med lägre inkomster och begränsade marginaler för att hantera kraftiga hyreshöjningar. Samtidigt behöver bostadsbolagen förhålla sig till ett omfattande regelverk och olika samhällsmål som ställer krav på bland annat hög byggtakt av nya bostäder, energieffektivisering och ökad tillgänglighet.[17] Undersökningar från Hyresgästföreningen visar samtidigt att många hushåll upplever en oro inför större renoveringar.[18] En betydande andel uppger att de skulle få svårt att bo kvar vid större hyreshöjningar. Det finns också ett tydligt stöd för fler valmöjligheter i samband med renovering, där olika ambitionsnivåer och kostnadsnivåer kan erbjudas.

En utmaning framåt blir hur fastigheter ska rustas upp på ett ekonomiskt lönsamt sätt för fastighetsägare, samtidigt som människor ges rimliga möjligheter och marginaler till att bo kvar.

5.4. Fler politiska krav på det befintliga beståndet

Samtidigt som stora delar av bostadsbeståndet åldras har också kraven på fastigheterna blivit fler och mer omfattande. Utöver traditionellt underhåll behöver fastighetsägare i dag hantera frågor kopplade till energieffektivisering, klimatanpassning, återbruk, tillgänglighet och trygghetsskapande åtgärder. Ambitionerna inom hållbarhetsområdet har successivt höjts, både nationellt och på europeisk nivå.

Boverket visar att 91 procent av de svarande allmännyttiga bolagen genomfört energieffektiviserande åtgärder de senaste fem åren, men myndigheten konstaterar också att stödet till energieffektivisering i flerbostadshus nu är under avveckling. På europeisk nivå beskriver Housing Europe att flera nödvändiga renoveringsprojekt har bromsats eller stoppats av kostnadstryck och prisregleringsfrågor.[19] En renovering handlar inte längre enbart om att återställa slitna byggnadsdelar, utan också om att möta nya tekniska, klimatmässiga och sociala krav.

[17] NCC (2021). Hållbar upprustning av miljonprogrammet – NCC Perspektiv
[18] Hyresgästföreningen Region Västra Sverige (2025). Hyresgästrapporten 2025 – Renoveringar.
[19] Housing Europe (2025). State of Housing in Europe 2025 – Trends in a Nutshell.

5.5. Kompetensförsörjning och brist på arbetskraft

Utöver de ekonomiska och regulatoriska utmaningarna påverkas renoveringstakten också av kompetensförsörjningen inom bygg- och fastighetssektorn. Byggföretagen beskriver att söktrycket till bygg- och anläggningsprogrammet föll kraftigt 2024, även om yrkeshögskoleplatser med bygginriktning ökade med 16 procent inför 2026.[20]

Utmaningen är inte begränsad till Sverige. På europeisk nivå visar European Labour Authority att byggyrken tillhör bristyrken i 422 av 430 NUTS 2-regioner, och 2024 års EURES-rapport lyfter uttryckligen målare och närliggande yrken som en del av den europeiska bristbilden.[21]

Brist på kompetens riskerar att påverka både kostnader och genomförandekapacitet. När efterfrågan på arbetskraft överstiger tillgången ökar konkurrensen om utbildad personal, vilket kan bidra till längre ledtider och högre kostnader i renoveringsprojekten.

[20] Byggföretagen (2025). Statistik: Utbildningar med bygginriktning.
[21] European Employment Services (EURES) (2025), Labour shortages and surpluses in Europe. Europeiska kommissionen.

6. En nationell strategi för att minska underhållsskulden

Den här rapporten visar att Sverige står inför ett växande renoveringsbehov i det befintliga bostadsbeståndet. Tre av fyra lägenheter byggda under perioden 1965–1974 är fortfarande ej eller endast lätt renoverade. Resultatet är en underhållsskuld som fortsätter att växa och som riskerar att bli allt dyrare att hantera.

Varje år tillkommer omkring en procent nytt till det svenska fastighetsbeståndet, vilket betyder att omkring 99 procent av de byggnader där människor bor, arbetar och bedriver verksamhet redan existerar. Det innebär även att samhällets förmåga att förvalta, underhålla och utveckla de byggnader som redan finns är minst lika viktig som förmågan att bygga nytt. Underhållsfrågan behöver därför ges en tydligare plats i den nationella bostadspolitiken.

Rapporten visar också att underhållsskulden har vuxit fram under lång tid till följd av ett åldrande bostadsbestånd, ökade kostnader, förändrade marknadsförutsättningar och ett regelverk som inte alltid skapar incitament för långsiktiga investeringar.

Det innebär också att ansvaret är delat. Fastighetsägare och bostadsbolag behöver fortsätta utveckla sitt långsiktiga underhållsarbete och säkerställa att investeringar planeras i tid. Samtidigt behöver staten skapa långsiktiga spelregler som gör det möjligt att genomföra nödvändiga investeringar, även när de ekonomiska förutsättningarna är svaga.

Rapporten pekar särskilt på fem områden där förändringar kan förbättra förutsättningarna för att minska underhållsskulden.

1. **Sätt det befintliga bostadsbeståndet högre på den bostadspolitiska agendan**

   Under lång tid har fokus främst legat på nyproduktion. Ett mer långsiktigt bostadspolitiskt perspektiv behöver i större utsträckning omfatta hur det befintliga beståndet ska underhållas, förvaltas och utvecklas. Det behöver också ta hänsyn och kunna anpassas till de varierade förutsättningar som råder i olika kommuner.

2. **Skapa bättre ekonomiska förutsättningar för långsiktigt underhåll**

   Fastighetsägare och bostadsbolag behöver ekonomiska villkor som gör det möjligt att planera underhåll över byggnadernas hela livscykel. Regelverk och incitament bör i högre grad premiera förebyggande underhåll framför uppskjutna och mer kostsamma åtgärder.

3. **Se över regelverk som försvårar nödvändiga investeringar**

   Intervjuerna i rapporten visar att regler kring värdering, nedskrivningar, moms och vissa krav vid ombyggnation kan påverka investeringsviljan. En översyn av regelverken bör syfta till att skapa bättre balans mellan tekniska krav, ekonomisk rimlighet och långsiktig förvaltning.

4. **Säkerställ kompetens och kapacitet i byggsektorn**

   Om renoveringstakten ska öka behöver även tillgången på kompetens öka. Utbildningssystemet och arbetsmarknaden behöver kunna möta det växande behovet av yrkeskompetens inom bygg, installation och fastighetsunderhåll.

5. **Stärk kunskapen om underhållsskulden**

   Det saknas fortfarande en samlad nationell uppföljning av underhållsskulden i det svenska bostadsbeståndet. En mer systematisk statistik och återkommande uppföljning skulle ge bättre beslutsunderlag för både fastighetsägare och beslutsfattare.

Sverige har under lång tid varit framgångsrikt i att bygga bostäder. Den stora utmaningen under de kommande decennierna blir att säkerställa att de byggnader som redan finns kan fortsätta vara attraktiva, hållbara och funktionella.

Att minska underhållsskulden handlar ytterst om att ta till vara de värden som redan byggts upp. Det är en investering i människors boendemiljö, i fastigheternas långsiktiga värde och i ett mer robust och hållbart samhälle.

7. Referenser

Källor

Boverket (2025). Allmännyttan 2024 – Enkät om de allmännyttiga bostadsföretagens förutsättningar och utmaningar. Karlskrona: Boverket.

Boverket (uå). Miljonprogrammet, faktasida. https://www.boverket.se/sv/samhallsplanering/stadsutveckling/miljonprogrammet/

Byggföretagen (2025). Utbildningar med bygginriktning. Hämtad från https://byggforetagen.se/statistik/utbildningar-med-bygginriktning/

European Employment Services (EURES) (2025). Labour shortages and surpluses in Europe. Europeiska kommissionen. Hämtad från https://eures.europa.eu/living-and-working/labour-shortages-and-surpluses-europe_en

Fastighetsägarna Sverige (2025). Behovet av nya bostäder stort trots växande vakanser. Hämtad från: https://www.fastighetsagarna.se/aktuellt/nyheter/2025/sverige/behovet-av-nya-bostader-stort-trots-vaxande-vakanser

Företagarna (2025). Vägen framåt – Underhåll framför nybyggen.

Housing Europe (2025). State of Housing in Europe 2025 – Trends in a Nutshell.

Hyresgästföreningen (2025). Renovera Sverige. Hämtat från: https://www.hyresgastforeningen.se/bostadsfakta/rapporter/renovera-sverige/

Hyresgästföreningen Region Västra Sverige (2025). Hyresgästrapporten 2025 – Renoveringar. Hämtad från: https://www.hyresgastforeningen.se/globalassets/bilder/regionernas-bilder/vastra-sverige/dokument/rapporter/hyresgastrapporten-2025---renoveringar.pdf

NCC (2021). Hållbar upprustning av miljonprogrammet – NCC Perspektiv. Hämtad från: https://www.ncc.se/om-ncc/ncc-i-samhallet/nccs-rapporter/upprustningsrapport/

Statistiska centralbyrån (SCB) (2025). Bostadsbeståndet den 31 december 2024. Statistiknyhet. Hämtad från: https://www.scb.se/hitta-statistik/statistik-efter-amne/boende-bebyggelse-och-mark/bostader-och-boende/bostadsbestand/pong/statistiknyhet/bostadsbestandet-31-december-2024/

Statistiska centralbyrån (SCB) (2025). Specialbearbetning av registerdata avseende renoverings-grad och värdeår för flerbostadshus uppförda 1965–1974. Bearbetning genomförd för denna rapport.

Sveriges Allmännytta (2025). Så mycket har allmännyttan renoverat – och så stora är behoven. Hämtad från: https://www.sverigesallmannytta.se/sa-mycket-har-allmannyttan-renoverat-och-sa-stora-ar-behoven/

Sveriges Allmännytta (2026). Det ekonomiska läget i allmännyttan.

Sveriges Allmännytta (2026). Ny rapport: Vart femte allmännyttigt bostadsbolag visar röda siffror. Hämtad från: https://www.sverigesallmannytta.se/press/ny-rapport-vart-femte-allmannyttigt-bostadsbolag-visar-roda-siffror/

Intervjuer

Maria Adlers, vd, PiteBo. Intervju genomförd inom ramen för rapporten, 2026.

Karl-Henrik Persson, vd, AB Kristianstadsbyggen. Intervju genomförd inom ramen för rapporten, 2026.

Ida Ländin, chef för underhåll och teknisk förvaltning, Stockholmshem. Intervju genomförd inom ramen för rapporten, 2026.

Måleriföretagen är en bransch- och arbetsgivarorganisation med uppdraget att utveckla det professionella måleriet i Sverige. Det gör vi bland annat genom att teckna kollektivavtal, ge arbetsrättslig rådgivning och driva opinion i frågor som förbättrar förutsättningarna och näringsvillkoren i branschen. Medlemsföretagen i sin tur har en nyckelroll när det kommer till renovering och underhåll av fastighetsbeståndet.

MÅLERIFÖRETAGEN

I SVERIGE