

FASTIGHETSMARKNAD

Kommunerna på väg mot lånechock: "I nivå med statsskulden"

Allmännyttan går in i en ny investeringsvåg med redan ansträngda balansräkningar och hög räntekänslighet. Nu väntar EU-drivna energi- och underhållsrenoveringar som kan kräva hundratals miljarder kronor i nya lån.

"Det är en bomb som väldigt få pratar om", säger Hans Arén, expert på fastighetsekonomi.

Idag 09:46



Stora renoveringsbehov väntar i allmännyttan. Hans Arén varnar för att investeringarna riskerar att öka skuldsättningen. Foto: Hasse Holmberg / TT och Peter Callerfelt,

Den 18 juni 2026 höll Nordanstigs kommunala bostadsbolag ett extrainsatt **styrelsemöte**. I protokollet konstateras att bolaget "saknar tillräcklig ekonomisk

motståndskraft för att långsiktigt säkerställa värde, funktion och i förlängningen kommunens bostadsförsörjningsansvar”.

Nu söker bolaget stöd från ägaren: kommunen.

I Gullspång stängde det kommunala bostadsbolaget av vatten och el i ett helt **hyreshus**. Värmen sänktes till tolv grader. Samtidigt står var fjärde lägenhet i kommunen tom.

Nordanstig och Gullspång är inte unika. Högre räntor, ökade underhållsbehov och stigande vakansgrader pressar allmännyttan.

I dag går en sjundedel av Sveriges 249 allmännyttiga bostadsbolag med **förlust**.

Sektorn är dessutom tungt belånad, med en underhållsskuld som nu uppskattas till 686 mdr kr.

En genomgång av allmännyttans fem största bostadsbolag visar att deras räntebärande skulder har ökat med 56% sedan 2015.

HÖG SKULD GER SMÅ MARGINALER

Hans Arén är VD och grundare av **Finopti**, ett rådgivningsbolag specialiserat på finansiering för fastighetsbolag.

Han menar att allmännyttans skuldnivåer, och hur dessa hanteras, borde få alarmklockan att ringa.

“När räntorna steg från nära noll till omkring 4% efter Rysslands invasion av Ukraina slog det till direkt och

mer än vart femte allmännyttigt bolag gick direkt med förlust", säger Hans Arén.

Denna räntechock, menar han, borde ha fått bolagen att binda lånen längre när de senare fick chansen. Något som skedde 2023–2025 när de långa räntorna periodvis var billigare än de korta.

"Men i stället drog många då ned på underhållet, som nu är på den lägsta nivån på tio år", säger Hans Arén.

"Man har inte lärt sig något. Det ser fortfarande lika illa ut, och det tycker jag är bedrövligt."



Fastighet i Hökarängen i södra Stockholm, där Stockholmshem äger ett stort antal lägenheter. Bolaget har ökat sin skuldsättning med 51% sedan 2015. Foto: Pär Fredin/TT

NOTAN RUNT HÖRNET

Arén påpekar att ett nytt investeringsbehov väntar ovanpå de befintliga skulderna: kraven i EU:s direktiv om **byggnaders energiprestanda**.

Reglerna ska bidra till att byggsektorn når nettonollutsläpp 2050 och innebär krav på bland annat

solpaneler, laddstolpar och högre energieffektivitet.

Enligt en tidigare rapport från Sveriges Allmännyttas behov av organisationens 852 000 lägenheter någon form av åtgärd. Kostnaden för att uppnå kraven summeras till 565 mdr kr.

Nära en halv miljon lägenheter behöver nämligen större renoveringar av fasader, tak, fönster och värmesystem. Kostnaden väntas landa runt 750 000 kr per lägenhet.

Ytterligare drygt 100 000 lägenheter behöver totalrenoveras. Där beräknas kostnaden till 1,9 Mkr per lägenhet.

Siffran är något osäker. EU har visat tecken på att mjuka upp delar av klimatpolitiken och Sverige har valt en miniminivå i den första fasen av implementeringen.

”Men oavsett exakt tidsram eller slutsumma kommer stora investeringar att krävas”, säger Hans Arén.

“FARA OCH FÄRDE”

Kombinationen av stora investeringsbehov och redan hög belåning innebär enligt Arén en särskilt stor risk för allmännyttan i glesbygdskommuner.

Där stiger **vakansgraderna**. Enskilda bolag rapporterar att uppemot 20% av lägenheterna står tomma.

Arén menar att den utvecklingen är på väg att förvärras av låga födelsetal och fortsatt inflyttning till större städer.

Storstadsbolag kan ofta minska skuldsättningen genom fastighetsförsäljningar. Den möjligheten är betydligt mindre för allmännyttan i glesbygden, där privata köpare ofta saknas.

I värsta fall kan höga vakanser leda till att fastigheter måste rivas innan lånen är återbetalda.

”Har man hög belåning, full exponering mot rörlig ränta och samtidigt så höga vakanser att intäkterna inte räcker, då är det fara och färde på riktigt.”

”Till syvende och sist är det skattebetalarna som äger de här bolagen. Det är också de som får täcka upp om förlusterna växer.”

“KOMMER ATT KLARA DET”



Elin Nordmark. Foto: Per Myrehed

Elin Nordmark, fastighetsekonomisk expert på Sveriges Allmännytta, instämmer i att vissa kommuner, framför allt i glesbygden, pressas av både demografi och skulder.

"Räntekostnaderna har mer än fördubblats sedan 2022, och en stor andel av företagens lån har korta räntebindningstider", säger hon.

Samtidigt tonar hon ned de mest dramatiska scenarierna.

"Den stora massan av bolagen kommer ändå klara av det här", säger hon.

Enligt Nordmark har de flesta bolag nämligen fastigheter med tillräckliga värden för att bära sin belåning utan kommunala kapitaltillskott.

"Så jag tror inte att vi behöver oroa oss för att det kommer bli en belastning på skattebetalarna."

Hon påpekar också att skulderna har ökat mest i storstadsregioner med stark befolkningstillväxt, där bolagen har byggt nytt och de ekonomiska förutsättningarna är starkare.

Men även om skattebetalarna inte behöver skjuta till kapital för merparten av bolagen, försvinner inte kostnaderna. De måste finansieras av hyresintäkterna.

"Under flera år kommer hyrorna att behöva höjas mer än kostnaderna ökar. Annars kommer sektorn inte i kapp."

VATTENNÄTEN KRÄVER MILJARDLYFT

Utöver bostadsbolagens skulder och renoveringsbehovet väntar samtidigt ytterligare en kommunal miljardnota.

Branschorganisationen Svenskt Vatten uppskattar att 560 mdr kr behöver investeras i landets vatten- och

avloppssystem.

"Det är en bomb som väldigt få pratar om."



Kommunernas vatten- och avloppssystem står inför omfattande investeringsbehov de kommande decennierna. Foto: Christine Olsson/TT

VA-näten är gamla. Stora delar byggdes ut under efterkrigstiden, när kommunerna växte snabbt. Nu behöver ledningar, reningsverk och annan infrastruktur rustas upp.

Samtidigt skärps EU-kraven på vattenrening och klimatanpassning.

Kommunernas VA-bolag har redan börjat höja taxorna. De har stigit med 8%, 14% respektive 11% de senaste tre åren. Ett genomsnittligt småhus betalar nu 972 kronor i månaden och en typlägenhet 602 kronor.

Enligt branschen räcker det ändå inte. Därför väntas ytterligare upplåning, utöver dagens låneskuld på 115 mdr kr.

Notan landar inte direkt hos bostadsbolagen. Men den belastar samma kommunala balansräkning.

“I NIVÅ MED STATSSKULDEN”

Tillsammans uppgår investeringarna i allmännyttan och kommunernas vatten- och avloppssystem till omkring 1 120 mdr kr fram till 2050 – ovanpå en redan hög skuldsättning.

”En del kan finansieras med egna medel, men det mesta kommer att behöva lånas”, säger Hans Arén.

”Och om merparten lånefinansieras talar vi om belopp i nivå med hela Sveriges statsskuld.”

Läs mer:

[Byggarna slår larm: Klimatkrav gör bostäder dyrare](#)

[Riksarkitektens varning: Kan tvingas till reträtt vid kusterna](#)

[Fastighetsmarknad →](#)[Bostadsbyggande →](#)[Statsskuld →](#)[Hållbarhet →](#)

Maila: Redaktionen

Dela: [f](#) [x](#) [in](#)

Relaterade artiklar



ATRIUM LJUNGBERG Intervju

”Jag kollar aktiekursen fem gånger om dagen”

11 juli