

RENOVERA SVERIGE

Det svenska renoveringsgapet

Nationell lägesbild baserad på nyligen
sammanställd statistik från SCB



MÅLERIFÖRETAGEN
I SVERIGE



Bakgrund

Sverige har under lång tid byggt upp ett omfattande och värdefullt fastighetsbestånd. Det uppfyller flera viktiga delar. Att befolkningen har goda boendeförhållanden, att företag och andra verksamheter har lokaler som fyller sina syften, skolor och äldreboenden i anständigt skick och inte minst att vi har ett land vi kan vara stolta över och trivas i. Att bygga nytt är bara början. Minst lika viktigt är att förvalta, underhålla och utveckla det som redan finns. Varje år byggs ungefär en procent av fastighetsbeståndet. Det betyder att 99 procent av de miljöer där vi bor, arbetar och bedriver verksamheter redan är byggda.

Det här är en första delrapport som Måleriföretagen tar fram, som visar att stora delar av det svenska bostadsbeståndet närmar sig eller har passerat en ålder där omfattande renoveringar behövs. Samtidigt har ekonomiska förutsättningar, ökade kostnader och nya krav gjort att underhåll har fått skjutas på framtiden. Resultatet är en växande underhållsskuld som riskerar att bli både dyrare och mer komplex att hantera ju längre åtgärderna väntar. Renovering och underhåll av fastigheterna i Sverige är inte något som bara är bra att göra, det är helt avgörande för att vi ska kunna vara det land där vi vill bo och verka på lång sikt för kommande generationer. Därför har vi inte råd att fortsätta skjuta upp det.

Pontus Sjöstrand, vd Måleriföretagen

RENOVERA SVERIGE

Det svenska renoveringsgapet

Nationell lägesbild baserad på nyligen sammanställd statistik från SCB

Sverige står inför ett växande renoveringsbehov i det befintliga bostadsbeståndet.

Samtidigt som nyproduktionen fallit tillbaka till följd av höga räntor, ökade byggkostnader och ekonomisk osäkerhet, blir stora delar av flerbostadsbeståndet allt äldre. Särskilt tydligt är detta i bostäder uppförda under miljonprogramsåren 1965–1974, där stora delar av beståndet har en stor underhållsskuld. I flera kommuner runt om i Sverige sammanfaller dessutom stora underhållsbehov, med ökande vakanser och svagare ekonomiska förutsättningar.

Den här kortrapporten från Måleriföretagen presenterar ny statistik och analyser för att beskriva omfattningen av Sveriges växande underhållsskuld. Ny statistik från SCB visar att tre av fyra lägenheter är ej eller endast lätt renoverade i flerbostadshus från miljonprogramsåren. Samtidigt är det många allmännyttiga bostadsbolag som behöver skjuta upp förebyggande underhåll på grund av resursbrist. Upprustningen av miljonprogrammet är en av de stora samhällsutmaningar som Sverige står inför de kommande åren.

Nyckeldata i sammandrag

- **591 018 lägenheter:** i flerbostadshus uppfördes under miljonprogramspanoden 1965–1974 (SCB).
- **Tre av fyra** är ej eller endast lätt renoverade
- **I över 50 procent** av kommunerna är sju av åtta ej eller endast lätt renoverade.
- **3,2 procent** av beståndet är totalrenoverat.
- **80 procent:** av allmännyttiga bostadsbolag skjuter upp förebyggande underhåll vid resursbrist (Boverket 2024).

Det svenska miljonprogramsbeståndet

Det svenska bostadsbeståndet omfattar i dag nära 5,3 miljoner bostäder, varav cirka 2,7 miljoner utgörs av lägenheter i flerbostadshus.¹ Hyresrätten är den vanligaste upplåtelseformen med drygt 1 604 000 lägenheter, följt av bostadsrätter med drygt 1 148 000.

Nära var femte bostad i Sverige byggdes under den period som i vardagligt tal brukar refereras till som miljonprogramsåren (1965–1974), och nära var fjärde invånare i Sverige bor i en bostad från de åren.² Enligt SCB:s register uppfördes 591 018 lägenheter i flerbostadshus denna period. I det underlaget är 178 945 bostadsrätter och 226 987 hyresrätter i allmännyttan, och 185 086 i kategorin övriga som till allra största delen består av privata hyresvärdar.

Det har gått 60 år sedan de första av dessa byggnader uppfördes. Centrala byggnadskomponenter som tak, fasader, installationer och våtrum når snart eller har redan passerat sin tekniska livslängd. Hur väl detta bestånd tas om hand påverkar både bostadsmarknadens funktionssätt och hushållens boendekostnader under lång tid framöver.



¹ <https://www.scb.se/hitta-statistik/statistik-efter-amne/boende-bebyggelse-och-mark/bostader-och-boende/bostadsbestand/pong/statistiknyhet/bostadsbestandet-31-december-2024/>

² <https://www.ncc.se/om-ncc/ncc-i-samhallet/nccs-rapporter/upprustningsrapport/>

Tre av fyra lägenheter är inte ordentligt renoverade

Nyligen framtagen statistik från SCB visar att en stor majoritet av miljonprogramsbeståndet ännu inte genomgått mer genomgripande renoveringar. Av de 591 018 lägenheterna faller 442 482 – motsvarande 75 procent – i kategorin ej renoverad eller lätt renoverad.

Fördelning av renoveringsgrad, miljonprogramsbeståndet:

- **Ej renoverad:** 25,5 procent
- **Lätt renoverad:** 49,4 procent
- **Mellanrenoverad:** 21,9 procent
- **Totalrenoverad:** 3,2 procent

Källa: SCB, lägenhetsregistret. Avser flerbostadshus uppförda 1965–1974, allmännyttan och bostadsrättsföreningar.

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.
- **Mellanrenoverad:** ombyggnad har genomförts och värdeåret har höjts jämfört med nybyggnadsåret.
- **Totalrenoverad:** värdeåret är samma som ombyggnadsåret, vilket tyder på en mycket omfattande renovering.

Den viktade nationella andelen ej eller lätt renoverade lägenheter uppgår till 74,9 procent. Det betyder att tre av fyra lägenheter i miljonprogramsbeståndet inte är ordentligt renoverade. Mediankommunen ligger på 84,7 procent, vilket innebär att fler än hälften av landets 290 kommuner befinner sig i ett sämre läge

än riksgenomsnittet. Andelen totalrenoverade lägenheter är särskilt låg: endast var trettionde lägenhet i beståndet är fullständigt renoverad sedan de byggdes.

Ekonomiska konsekvenser av underhållsskulden

Det eftersatta underhållet kan uttryckas som en underhållsskuld: det ackumulerade värdet av åtgärder som behövs, men som inte har genomförts. Ju längre åtgärderna dröjer, desto mer omfattande och kostsamma blir de.

Sveriges Allmännyttan uppskattade 2017 att upprustningsskulden i allmännyttan uppgick till cirka 165 miljarder kronor, med en genomsnittlig kostnad om cirka 1 miljon kronor per lägenhet. En samlad behovsanalys från NCC från 2022 beräknade underhållsskulden för hyresrätter inom miljonprogrammet till ca 500 miljarder kronor. Sedan dessa uppskattningar gjordes har bygg- och materialkostnader ökat markant. Nya beräkningar för underhållsskulden kommer att presenteras senare i år.

Finansiering och prioritering

Boverkets rapport Allmännyttan 2024 visar att en majoritet av svarande bostadsbolag saknar tillräckliga intäkter eller likvida medel för att finansiera det samlade underhållsbehovet de kommande fem åren. Underhåll finansieras i första hand med eget kapital och löpande hyresintäkter, via ett bostadsföretags kassaflöde. Ungefär en fjärdedel av bolagen uppger att de vid behov skulle ta lån, medan omkring 40 procent i stället skulle höja hyrorna eller sälja fastigheter.

När resurserna inte räcker till:

- **80 procent** skjuter i första hand upp förebyggande underhåll.
- **86 procent** av bolagen uppger behov av åtgärder i tak och fönster/ytterdörrar.
- **90 procent** uppger behov i badrum och våtrum.
- **83 procent** uppger behov i kök.

Källa: Boverket, Allmännyttan 2024.

Renoveringsgrad	Bostadsrätt	Hyresrätt
Ej renoverad	14,6 %	27,5 %
Lätt renoverad	66,3 %	39,4 %
Mellanrenoverad	18,1 %	28,4 %
Totalrenoverad	1,1 %	4,7 %

Skillnader mellan allmännytta och bostadsrättsföreningar

Ny statistik från SCB visar att det finns tydliga skillnader i renoveringsgrad mellan hyresrätter och bostadsrätter. Andelen ej renoverade lägenheter är nästan dubbelt så hög i hyresrätter i allmännyttan som i bostadsrättsföreningar. Bland bostadsrättsföreningarna har vissa genomfört omfattande renoveringar, medan andra står inför betydande åtgärdsbehov med begränsade resurser.

Geografisk fördelning av underhållsbehoven

Underhållsskulden ser olika ut i olika delar av Sverige. I storstadsregionerna handlar utmaningarna främst om omfattningen. I absoluta tal handlar det om väldigt stora volymer hus och lägenheter som behöver renoveras samtidigt, vilket kräver stora investeringar under lång tid. I mindre kommuner handlar problemet oftare om ekonomi och finansiering av underhållet. Där sammanfaller stora renoveringsbehov med ökande vakanser inom allmännyttan, minskade hyresintäkter och en svagare bostadsmarknad.

Det innebär att många fastighetsägare i mindre kommuner möter ett dubbelt ekonomiskt tryck: samtidigt som bostäderna blir äldre och behovet av underhåll växer minskar intäkterna från tomma lägenheter. Förutsättningarna att finansiera renoveringar skiljer sig därmed kraftigt mellan olika delar av landet, trots att underhållsbehoven är omfattande i stora delar av beståndet.

Storstadsregioner

- **Stora volymer** i absoluta tal.
- **Stark bostadsefterfrågan** och låga vakanser ger något bättre finansieringsförutsättningar.
- **Renoveringsbehoven** är ändå extremt kapitalkrävande och kräver investeringar över lång tid.

Mindre kommuner

- **Drygt 20 000** lediga hyreslägenheter i landet 2024, upp från 6 400 år 2017 (Fastighetsägarna).
- **70 procent** av de lediga lägenheterna finns i kommuner med färre än 75 000 invånare.
- **I kommuner med** färre än 10 000 invånare kan vakansgraden överstiga 8 procent.
- **Minskade hyresintäkter** och stora renoveringsbehov sammanfaller – ett dubbelt ekonomiskt tryck.

Mer än hälften av landets kommuner har en högre andel ej renoverade lägenheter än riksgenomsnittet. Underhållsproblemet är utbrett i hela Sverige, men med tydligt olika uttryck och karaktär beroende på lokala bostadsmarknader, befolkningsutveckling och ekonomiska förutsättningar.



Faktorer som bromsat underhållstakten

Flera samverkande faktorer förklarar varför renoveringstakten under lång tid legat lägre än vad beståndets ålder motiverar.

Obalans mellan kostnader, intäkter och risk

Kostnader för underhåll och renovering, särskilt byggnadsmaterial, har under lång tid ökat snabbare än fastighetsägarnas hyresintäkter. Utrymmet för planerat underhåll har successivt minskat, och förebyggande åtgärder ersätts allt oftare av mer akuta insatser. Varje år som underhållet skjuts upp ökar åtgärdskostnaderna.

Konkurrerande prioriteringar

Allmännyttiga bolag har under perioder prioriterat nyproduktion samt energieffektivisering och tillgänglighetskrav (vilket ofta varit drivet av ökade nationella krav) framför traditionellt underhåll. Vakanser i delar av landet minskar även hyresintäkterna och begränsar investeringsutrymmet ytterligare.

Att rusta upp utan att människor trängs undan

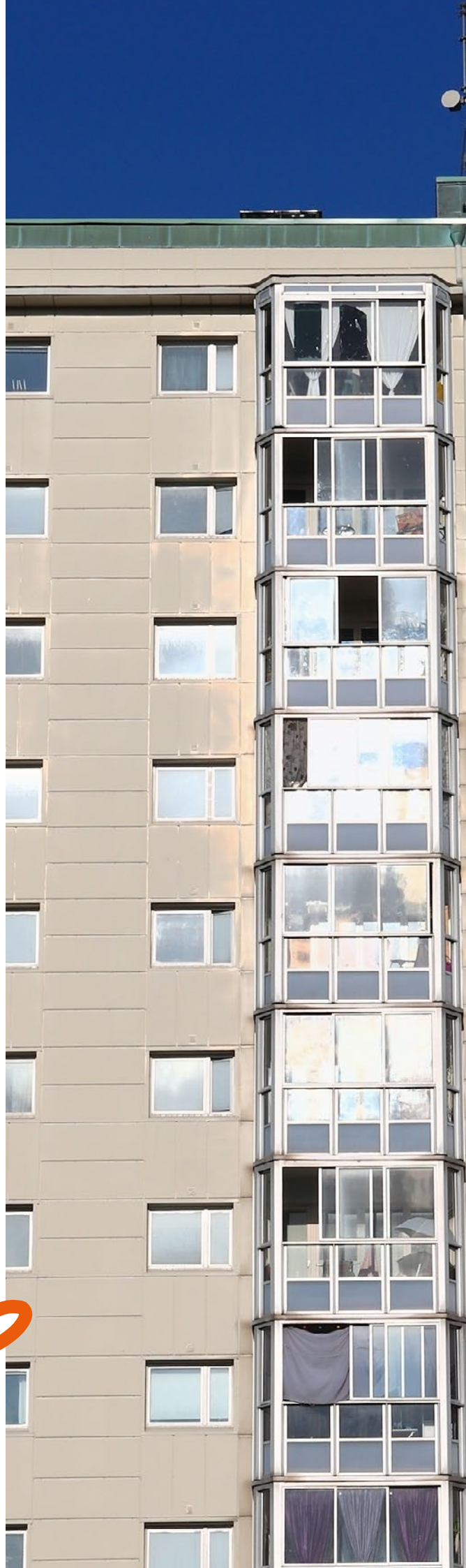
En central utmaning är hur bostäder ska rustas upp samtidigt som människor ges möjlighet att bo kvar. Vanligt underhåll ger normalt inte rätt till hyreshöjningar, medan standardhöjande renoveringar ofta leder till högre hyror, vilket kan slå hårt mot hushåll med små ekonomiska marginaler. Hyresgästföreningen visar samtidigt att många hyresgäster efterfrågar fler alternativ vid renoveringar, där olika nivåer av åtgärder och hyreshöjningar kan erbjudas.

Fler politiska krav på det befintliga beståndet

Allt fler renoveringar krävs till följd av nya krav på energieffektivisering, klimatanpassning, tillgänglighet och social hållbarhet. Boverket visar att de flesta allmännyttiga bostadsbolag genomfört energieffektiviserande åtgärder under de senaste fem åren, samtidigt som flera stöd nu avvecklas.

Kompetensförsörjning och brist på arbetskraft

Renoveringstakten påverkas också av bristen på utbildad arbetskraft inom bygg- och fastighetssektorn. Byggföretagen beskriver ett minskat söktryck till byggutbildningar samtidigt som behovet av yrkeskompetens ökar. Problemet är dessutom europeiskt – European Labour Authority visar att byggyrken är bristyrken i nästan hela Europa, vilket riskerar att leda till högre kostnader och längre ledtider i renoveringsprojekten.





Källor

SCB (2024): Bostadsbeståndet 31 december 2024. Statistiknyhet, lägenhetsregistret.

Boverket (2025): Allmännyttan 2024 – Underhåll och modernisering av beståndet.

Sveriges Allmännyttan (2017, 2024): Upprustningsskuld och ekonomiskt läge i allmännyttan.

NCC (2021): Hållbar upprustning av miljonprogrammet – perspektivrapport.

Fastighetsägarna (2025): Behovet av nya bostäder stort trots växande vakanser.

Kommuninvest: Analyser om bostadsföretagens ekonomi, vakansrisk och investeringskapacitet.

EURES / European Labour Authority (2024): Labour shortages and surpluses in Europe.

Hyresgästföreningen (2025): Hyresgästrapporten – renoveringar.

Byggföretagen (2024/2025): Utbildningar med bygginriktning – statistik.

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