

PRESSMEDDELANDE

2025-09-04

Ioffice: ”Endast fastighetsbolagen kan vända den negativa vakanstrenden”

Vakanser för kontorsyta fortsätter att öka i storstäderna. Det visar siffror från analysföretaget Citymark. Det ligger på fastighetsägarnas ansvar att bryta den negativa trenden.

– Sänker fastighetsbolagen sina hyror så kommer hyresgästerna, säger Homan Tehrani, vd Ioffice.

I en färsk rapport från analysföretaget Citymark framkommer det att vakanserna för kontorslokaler fortsätter att öka i storstäderna. Före pandemin låg vakansgraden på runt 3 procent. Under fastighetskrisen på 1990-talet var vakanserna på då rekordhöga 10 procent, men nu är vakansgraden faktiskt ännu högre, 11 procent. Prognosen för kommande år säger att vakanserna till och med väntas öka innan de eventuellt planar av för att bli fast på en för branschen onormal hög nivå.

– Att skylla vakanserna på lågkonjunktur håller inte. De många vakanserna är mångt och mycket självförvållat av fastighetsbolagen själva, säger Homan Tehrani

Det Homan Tehrani syftar på är dels kraftiga hyreshöjningar, dels budgettekniska verktyg för att bibehålla bokförda fastighetsvärden. Enligt en rapport från Newsec har kontorslokalhyrorna i Stockholm innerstad under perioden 2020–2025 ökat från 3 000 kronor till 5 150 kronor per kvadratmeter. Det är en ökning med mer än 70 procent, vilket måste jämföras med att under samma period var generella prisökningen, KPI, knappt 20 procent. Därtill dopar fastighetsbolagen sina finansiella rapporter genom att i balansräkningen ange så kallade fiktiva vakanshyror i stället för faktiska intäkter med syftet att hålla uppe värdet på sina fastigheter, vilket uppmärksammades i Dagens Industri (DI, 20/8–2025).

Problemet som Homan Tehrani ser är att fastighetsbolag hellre låter lokaler stå tomma än anpassar sin hyra efter vad marknaden kan betala trots att det finns en stor efterfrågan på kontorslokaler. Det visas i Ioffice senaste årsredovisning som berättar att under 2024 ökade antalet unika hyresgäster i deras anläggningar med 40 procent, på en marknad som sägs tyngas av lågkonjunktur.

– På en normalt fungerande marknad anpassas priset enligt utbud och efterfrågan, men så är inte fallet hos fastighetsägarna. De styr utefter andra mekanismer, såsom bolagsvärderingar baserade på påhittade siffror, säger Homan Tehrani.

Problemet med den höga vakansgraden är därmed självförvållat och det är enbart fastighetsbranschen själv som kan lösa problemet genom att sätta marknadsmässiga



Homan Tehrani, vd Ioffice.

hyresnivåer. Det bör därtill observeras att sedan 2020 har fastighetsbranschen haft en gyllene era och flera fastighetsbolag har haft årliga vinster i miljardklassen.

– Verkligheten måste nu komma i kapp fastighetsbolagen. Det går inte längre att tälja guld genom oproportionerliga hyreshöjningar utan nu är det dags att laga efter mun och anpassa hyressättningen så att vakanserna minskar. Efterfrågan finns och därför bör fastighetsbolagen möta upp med ett utbud som marknaden klarar, säger Homan Tehrani.

Länk till Citymarks rapport: [Fortsatt stigande vakansgrader i Stockholm och Göteborg - Citymark Today](#)

Länk till Newsecs rapport: <https://www.newsec.se/insights/reports/newsec-property-outlook-spring-2025>

Länk till DI Debatt 20/8 2025: <https://www.di.se/debatt/vakanshyror-hammar-tillvaxten-och-forlanger-lagkonjunkturen/>

För mer information, vänligen kontakta:

Homan Tehrani, CEO, +46(0)76-339 33 35, homan@ioffice.se

Magnus Sjöbäck, presskontakt, +46(0)70-445 15 99, magnus.sjoback@greatness.se