

SAMMANFATTNING AV RESULTAT

Vinnovas utlysning Social hållbarhet i den fysiska miljön

Dela bostad - hem för fler

Projekttitel	Bostäder till fler i det befintliga bostadsbeståndet i Uppsala - Testbädd för delande och minskad ensamhet
Projektperiod	2021 – 2026
Finansiär	Vinnova
Partners	Ett tak AB Uppsala kommun Kungliga Tekniska Högskolan Lunds Universitet White Arkitekter AB HELASTADEN Form/Design Center
Rapportdatum	Juni 2026



BILD ADOBESTOCK_960338977

01 BAKGRUND & PROBLEMBILD

Sverige har under många år haft kris i bostadsfrågan. Det hänvisas till stora skillnader mellan den faktiska produktionen av bostäder och det bedömda behovet. Stora kommuner rapporterar bostadsbrist och trångboddhet, andra ett överskott. 2025 rapporterade Sveriges Allmännyttan att det var lika många allmännyttiga bostadsföretag som hade ett överskott som de med ett underskott av bostäder. Man talar om en tudelad bostadsmarknad. De flesta saknar prisrimliga alternativ för de som bor för trångt, unga och äldre. Utgångspunkten är oftast att det är byggandet i sig som skall lösa bostadssituationen. Denna "byggpolitik" har provats under många år och har inte löst frågan. Till stor del beror det på att man varken i statistik eller byggprognoser tar hänsyn till den stora potential som finns i det redan byggda.

Bristen på boenden med rimlig hyra är en samhällsutmaning som berör människor i alla skeden av livet. Vi ser både trångboddhet och att upplevd ensamhet och ohälsa ökar samt effekter som minskad tillväxt på grund av att företagen, vård, skola och omsorg inte kan rekrytera kompetens. Samtidigt har vi en situation med flest ensamhushåll i världen och är ett av de länder i världen som har allra störst bostadsyta per person.

Det Vinnovafinansierade projektet "Dela bostad – hem för fler" undersöker ett bredare synsätt där utgångspunkten är kunskap om människors bostadsbehov och potentialen i det som redan är byggt för att kunna komplettera genom att bygga det som saknas. Med Uppsala som testbädd har vi undersökt möjligheterna till fler bostäder genom att dela och omfördela ytor i det befintliga bostadsbeståndet. Vi har studerat delandets effekter på bostadsbrist, ensamhet och hälsa och påbörjat arbetet med att ta fram en holistisk och dynamisk beräkningsmodell för att synliggöra de samhällsnyttor som kan uppstå genom att dela och omfördela bostäder.

I Uppsala kommun har kommunfullmäktige beslutat om en handlingsplan för bostadsförsörjningen. Ett av målen för en bättre bostadsförsörjning är att alla hushåll ska ha möjlighet att efterfråga ett boende som passar livssituationen. Det framgår också att ett sätt att nå målet är att tillskapa fler boendeformer, såsom kollektiva boendeformer, delade bostadsytor, bostäder med uthyrningsdel, olika boendekoncept osv. Politiken har också fattat beslut om åtgärder för att nå dessa mål genom att bättre nyttja befintligt bostadsbestånd och i samband med renovering möta behovet av hyresrätter med lägre boendekostnad. Detta forskningsprojekt har bidragit med kunskap för att finna möjliga och träffsäkra lösningar som kan möta Uppsala kommuns utmaningar. Denna kunskap är skalbar. Eftersom det är utmaningar som samtliga kommuner står inför har projektet valt att sprida kunskap till samtliga kommuners bostadsförsörjningsarbete bland annat via länsstyrelserna och Boverket.

**NYTTORNA MED ETT BREDARE SYNSÄTT ÄR TYDLIGA;
MÖJLIGHET TILL STÖRRE RÖRLIGHET, MINDRE ENSAMHET OCH BÄTTRE HÄLSA GER STORA SOCIALA VINSTER.
EFFEKTIVARE ANVÄNDNING AV REDAN BYGGDA YTOR OCH MINDRE BEHOV AV NYBYGGANDE GER ÄVEN STORA VINSTER FÖR KLIMATET GENOM MINDRE RESURSANVÄNDNING OCH MINDRE UTSLÄPP**

02 ATTITYDER, BEHOV OCH INTRESSEN - ENSAMHET OCH GEMENSKAP

Vägen till våra insikter - så samlade vi kunskap om delat boende, gemenskap och ensamhet.

För att få en bättre förståelse för människors behov och intresse av delat boende samlade vi in kunskap från både boende och aktörer inom bostadssektorn. Kunskapsinsamlingen genomfördes genom åtta nyckelsamtal med aktörer från bostads- och delningssektorn samt tre rundabordsamtal med representanter från bransch, civilsamhälle och allmännyttan.

Därutöver genomfördes två enkätundersökningar: en riktad till boende i olika former av delat boende och en till boende i det ordinarie hyresbeståndet. Tillsammans gav metoderna både fördjupad förståelse för aktörernas perspektiv och ett bredare underlag om boendes erfarenheter, attityder och framtida intresse för delat boende.

CENTRALA INSIKTER

INSIKT 1

Bostaden är central för att motverka ensamhet – men det är samspelet med människor, platser och organisering som avgör effekten

Bostaden utgör en viktig bas för social tillhörighet, trygghet och vardagsliv. Samtidigt visar både tidigare forskning och våra studier att ensamhet sällan är knuten till en viss ålder eller boendeform, utan uppstår i olika livssituationer – exempelvis vid flytt, separation, pensionering, sjukdom eller när barn flyttar hemifrån. Bostaden kan därför fungera som en plattform för sociala relationer, men effekten avgörs av hur den samspelar med grannar, gemensamma ytor, lokala mötesplatser, service och former för social organisering. Det är i gränssnittet mellan hemmet och omgivningen som möjligheterna att skapa gemenskap och minska ensamhet uppstår. I det ordinarie hyresbeståndet uppgav 6 procent att de aldrig känner sig nära andra människor, medan ingen av de svarande i delade boendeformer gjorde det.

INSIKT 2

Delade boendeformer finns redan – men saknar förutsättningar för att bli ett etablerat alternativ

Delade boenden är inte en ny företeelse utan förekommer redan i olika former, från kollektivhus och bostadsföreningar till mer informella lösningar där människor delar bostad, funktioner eller vardagsresurser. Erfarenheterna visar att dessa boendeformer kan skapa stark gemenskap, inkludering och vara ekonomiskt mer tillgängliga. Samtidigt befinner de sig fortfarande i utkanten av bostadsmarknaden. Intervjuerna pekar på att det finns både efterfrågan och fungerande exempel, men att utvecklingen hämmas av normer kring det egna boendet, bristande regelverk, avsaknad av ekonomiska incitament samt otidiga ansvarsförhållanden. För att delat boende ska kunna skalas upp krävs därför inte bara nya bostadslösningar utan också förändrade strukturer, styrmedel och en ökad legitimitet på bostadsmarknaden.

INSIKT 3

Delat boende är inte för alla – men kan vara relevant för många under olika skeden i livet

Intervjuerna visar att frågan inte handlar om ett val mellan att bo ensam eller delat under hela livet. Snarare varierar behov och preferenser över livets gång. Delat boende kan vara särskilt attraktivt i perioder av förändring eller omställning, exempelvis vid studier, flytt till ny ort, separation, förändrad ekonomi, pensionering eller när sociala nätverk behöver byggas upp på nytt. Samtidigt efterfrågar de flesta en balans mellan privatliv och gemenskap. Framtidens bostadsutbud behöver därför vara mer flexibelt och erbjuda olika grader av delning, från gemensamma funktioner och mötesytor till mer integrerade boendeformer. Utmaningen handlar mindre om att få alla att bo tillsammans och mer om att skapa boendelösningar som kan möta människors skiftande behov över tid.

INSIKT 5

Bygg inte för en kategori eller livsstil

Dagens delade boendeformer riktar sig ofta till specifika målgrupper, såsom studenter eller personer som aktivt söker ett kollektivt boende. Enkätarna visar däremot att intresset för delat boende finns hos en betydligt bredare grupp. Många vill kunna dela resurser, gemensamma ytor och social gemenskap utan att identifiera sig med kollektivboende som livsstil. Intresset finns även de som lever i parrelation och/eller med barn. Flera respondenter beskriver att det

INSIKT 4

Delandeparadoxen - negativa föreställningar men stor öppenhet för att dela

Enkätarna visar på det vi kallar *delandeparadoxen*. Många förknippar kollektivboende med en alternativ livsstil och har föreställningar om vilka människor som väljer att bo så. En respondent beskriver exempelvis att "kollektivboende får mig att tänka på människor med lite pengar, och åsikter till vänster". Samtidigt visar resultaten att intresset för att dela bostad är betydligt större än vad dessa föreställningar antyder. Hela 64 procent av de tillfrågade svarar att de kan tänka sig, eller kanske kan tänka sig, att bo i delat boende i framtiden. Det tyder på att bilden av kollektivboende inte stämmer överens med människors faktiska vilja att dela bostad med personer utanför den egna familjen.

INSIKT 6

Delat boende behövs i det ordinarie beståndet

Projektets kanske viktigaste slutsats är att delat boende inte bör ses som en särskild boendeform vid sidan av bostadsmarknaden. I stället behöver det utvecklas som en naturlig del av det ordinarie bostadsbeståndet. Resultaten visar att intresset redan finns: 64 procent är positiva eller öppna för att bo i delat i framtiden, och 51 procent har tidigare erfarenhet av att dela bostad med någon utanför den egna familjen. Samtidigt pekar aktörer i branschen på behovet av nya modeller som gör det möjligt att kombinera delning, flexibilitet, privatliv och gemenskap. För att möta framtidens behov behöver delat boende därför ta steget från

är viktigt att ha utrymme för ett eget familjeliv, men att det samtidigt vore värdefullt att kunna dela en närmare gemenskap med andra.

nisch till en mer självklar del av bostadsmarknaden.

Gemensam slutsats: När delat boende möter vardagens behov – ett nytt sätt att tänka kring boende och gemenskap

Vår kunskapsinsamling visar att det finns en tydlig efterfrågan på mer delade och flexibla boendeformer. Samtidigt lever bilden av kollektivboende som en alternativ livsstil kvar. Här uppstår en delandeparadox: många har negativa associationer till kollektivboende, men är ändå öppna för att dela bostad. Hela 64 procent av de tillfrågade uppger att de kan tänka sig, eller kanske kan tänka sig, att bo i delat boende i framtiden.

Resultaten visar också att delat boende kan bidra till att minska ensamhet och skapa nya sociala sammanhang. I det ordinarie hyresbeståndet uppgav 6 procent att de aldrig känner sig nära andra människor, medan ingen av de svarande i delade boendeformer gjorde det. Även om andelen kan tyckas liten motsvarar den en grupp människor som riskerar att leva med en mer varaktig och ofrivillig ensamhet. För dessa personer kan bostaden och de sociala sammanhang som skapas i och omkring boendet vara särskilt viktiga. Boendeformer som underlättar vardagliga möten och social närhet kan vara en del av lösningen.

Sammantaget pekar vår kunskapsinsamling på behovet av att bredda synen på vad delat boende kan vara. Det handlar inte främst om att skapa fler nischade boendeformer för särskilda målgrupper, utan om att utveckla lösningar som möter människors behov av både privatliv och gemenskap. Intresset för att dela resurser, ytor och sociala sammanhang finns hos många olika grupper och under olika skeden i livet – även bland personer som lever i parrelation och/eller med barn.

Delade boenden finns redan idag, men ofta i marginalen. För att deras potential ska kunna tas tillvara i större skala krävs nya arbetssätt, incitament och boendelösningar som kombinerar privatliv, flexibilitet och frivillig gemenskap. För att möta framtidens behov behöver delat boende utvecklas som en naturlig del av det ordinarie bostadsbeståndet. Detta blev en viktig utgångspunkt för projektets fortsatta arbete.

03 FÖRUTSÄTTNINGAR I DET SOM ÄR BYGGT

Uppnådda resultat och pågående samt framtida genomslag

Befintliga bostäder i Uppsala

Gottsunda – renovering och förtätning

Under läsåret 2022-2023 var begreppet "DEF-staden" ett övergripande tema för Housing Studio på KTH Arkitekturskolan. Studenterna läste det ena av sina sista två år på arkitekturprogrammet och hade Jelena Mijanovic och Erik Stenberg som lärare. Housing studio fokuserar generellt på att utveckla arkitektens roll i byggandet, ombyggnad och renovering av flerbostadshus. Under läsåret utforskade och designade studenterna lösningar för en hållbar urban framtid genom att återvända till och studera den historiska ABC-staden (och andra förstäder från efterkrigstiden). I takt med att välfärdsstaden expanderade blev en blandning av Arbete (arbete), Bostäder (bostäder) och Centrum (kommersiellt och kulturellt) modellen för att hantera tillväxten. En utgångspunkt i kursen var att ABC-staden behöver utvecklas och att fler bokstäver behöver tillfogas. I den samtida staden söker vi snarare efter en stad som har mer mångfald, är mer jämlik och upplevs mer

Varsam renovering i flexibla hus

Studenternas projekt utgick från flerbostadshus ägda av flera fastighetsägare och med geografisk spridning över hela Gottsunda. Förslagen visade föga överraskande på en variation av lösningar. Till exempel omgjorda bottenvåningar i Uppsalahems höga skivhus, en större ombyggnad av Victoriahems skivhus, en modell för anpassning av lägenheter i Uppsalahems bestånd, anpassad nyproduktion för nya behov, återbruksprojekt och tillbyggnader på Rikshems och HSBs fastigheter i stadsdelen.

Mer överraskande var att de små ingreppen visade sig ha så stor förändringspotential. De förslag som tog till vara på befintliga kvaliteter i byggnaderna och utvecklade dem tillsammans med nya lösningar för boende och förvaltning var mest spännande.

Studenternas förslag ställdes ut i Uppsala stadshus i Uppsalorummet under oktober 2023 och presenterades för Uppsalahem, Uppsala kommun och ett antal externa aktörer i ett välbesökt seminarium.

rättvis - därav DEF (Diversity, Equality, and Fairness). Målet för året var att föreslå samtida lösningar för DEF-staden.

En publikation med DEF-stadens tillgångar, utmaningar och frågeställningar producerades inom kursen. Den finns att läsa digitalt:

https://issuu.com/kth-arkitekturskolan/docs/studio_housing_mass_housing_catalogue_kth_2022_pri

Ett moment i kursen hette "Framtiden för efterkrigstidens bostäder i Gottsunda" Där studerades Uppsalaområdet Gottsunda i detalj och de tjugotre studenterna föreslog varsin lösning för en tillbyggnad, intervention, utbyggnad eller kompletterande bostäder. Arbetet gjordes tillsammans med forskningsprojektet Dela Bostad och med stöd av Uppsala kommun och Uppsalahem.

Sammanfattningsvis kunde styrgruppen i Dela Bostad instämma i och bekräfta det som studenterna konstaterat i sina projekt - att Gottsundas flerbostadshus är flexibla och skulle kunna vara föremål för ett pilotprojekt som visar på ett ökat delande i boendelösningar för att motverka ensamhet.

Fyrstegsmodell för delande

Projektgruppen i Dela Bostad analyserade projektförslagen av studenterna i Housing Studio på KTH. Förslagen kunde generellt delas in i fyra olika strategier som kunde bidra till att förebygga ensamhet:

1. Flytta runt - genom att flytta runt hyresgäster inom det befintliga beståndet kan upplevd ensamhet minskas. Det kan till exempel handla om att bo närmare hjälpande sociala sammanhang, dela bostaden med andra eller få tillgång till en mindre eller större bostad som stödjer livssituationen.

2. Liten anpassning - genom att bygga om en befintlig lägenhet kan ensamhet motverkas. I huvudsak handlar denna strategi om att flytta väggar för att skapa större, fler eller bättre rum för delande med andra. En fyra för två föräldrar och två barn skulle kunna bli en delningslägenhet för tre ensamstående pensionärer.

3. Stor ombyggnad - i denna nyttjas befintliga husens strukturella kapacitet att byggas om till nya lägenhetstypologier för att minska ensamhet. Till exempel så är många av flerbostadshusen från miljonprogrammet konstruerade på ett generellt och repetitivt sätt som möjliggör större förändringar utan större påverkan. I Gottsunda byggdes skivhusen med DINA-systemet som innebär att bjälklagen spänner mellan lägenhetsskiljande väggar som gör att alla innerväggar kan flyttas utan att det påverkar den bärande stommen. En större ombyggnad möjliggör att två lägenheter slås samman och bildar två helt nya storlekar eller till och med en väldigt stor lägenhet.

4. Bygga till/nytt - att bygga till befintliga hus är också en strategi som ger möjligheten att utforska nya bostadstypologier eller kompletterande bostadsstorlekar i befintliga bostadshus. Till exempel är det möjligt att bygga till hus för att skapa kollektiva boendelösningar eller etagelägenheter som använder samma trapphus som flerbostadshus. Delningslösningar och gemensamma ytor kan tillskapas som också kan bidra till att förebygga ofrivillig ensamhet.

Pilotkoncept

Delningsboende – en del av utbudet

Dela Bostad valde att gå vidare med att pröva strategier från Fyrstegsmodellen för delande i det befintliga beståndet hos kommunala bostadsbolag för att bättre kunna förstå möjligheter och hinder från olika aktörers perspektiv - de boende, bostadsbolaget, kommunen, arkitekten och byggaren, med flera.

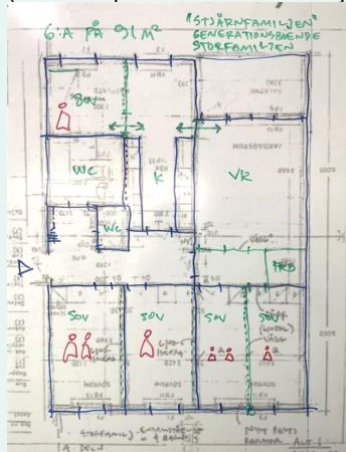
04 PILOTKONCEPT

Exempel på delning/omfördelning

Dela Bostad har provat att genomföra ett pilotkoncept för delat boende tillsammans med kommunala bostadsbolagen Uppsalahem i Uppsala och Familjebostäder samt Svenska Bostäder i Stockholm. Samarbetet med Uppsalahem har nått längst med skisser på faktiska lägenheter enligt nedan. Samarbetet med Familjebostäder resulterade i en enkät och ett möjligt projekt i Tensta. Dela Bostad har också samarbetat med Svenska Bostäder genom forskningsprojektet "Testbädd för aktiv matchning inom allmännyttan" och Johanna Lindroth. Dela Bostad initierade och genomförde också ett gemensamt seminarium med Uppsalahem, Svenska Bostäder och Sveriges Allmännyttan med innehållet "socialt hållbar bostadsförsörjning och [för att] dela både goda exempel och utmaningar".

Arbetet med pilotkonceptet genomfördes i flera steg. Efter studenternas arbete fick Dela Bostad med hjälp av Uppsalahem inblick i kommande renoveringsplaner och lägenhetsritningar för skivhusen på August Södermans väg. Dela Bostad genomförde tillsammans med Uppsalahem ett platsbesök i Gottsunda och en skissworkshop som resulterade i ett antal möjliga lägenhetslösningar för att motverka ofrivillig ensamhet. Vid platsbesöket i Gottsunda fick projektet se en lägenhet under ombyggnad och då blev byggsystemets flexibilitet uppenbar. Möjliga lösningar kunde diskuteras tillsammans med Uppsalahem på plats i en tom lägenhet vilket underlättade samtalet vid den efterföljande workshopen.

Delning inom lägenheten (till exempel Stora Barnfamiljen)



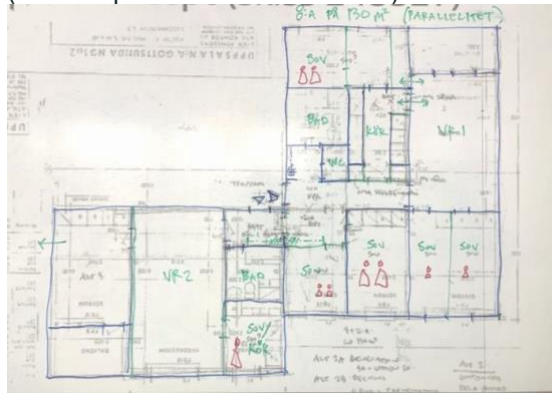
En fyra på 91 kvadratmeter blir ledig och får förändrad rumsstruktur.

Hyra efter stambyte och ny rumsstruktur kan bli ca 13 900 kr/mån

- Fem rum som blir ett delningsboende för fyra till sju personer.
- Sex små rum för den ensamstående med många barn
- Fem rum med öppning mellan kök och vardagsrum för ett generationsboende

I detta förslag flyttas befintliga väggar, nya hål för dörrar och passager tas upp och nya väggar byggs för att korrigera antalet eller dimensionerna på den befintliga lägenhetens rum.

Delning sida-vid-sida (till exempel Generationsboende)



Sammanslagning med 8 rum, ca 130 kvadratmeter

Hyra efter stambyte och ombyggnation kan bli ca 18 300 kr/mån

En fyra får ett extra rum, kokvrå och badrum från grannlägenheten

- Delningsboende med 6 rum, tre toaletter och två gemensamma rum. Gör om kokvrån till sovrum, ny hall.
- Generationsboende med fyra sovrum och vardagsrum i stora bostaden och etta med kokvrå, ny hall.

Delning i sammanslagen lägenhet (till exempel Delningslägenhet)

En lägenhet med 6 sovrum och kök/vardagsrum. Ca 105 kvadratmeter

Hyra efter stambyte och ombyggnation kan bli ca 15 500 kr/mån



- En fyra får ett extra sovrum och en extra balkong.
- Delningsboende med variation i sovrumsstorlekar. Ev. kollektiv där det finns plats för ett barnrum.
 - Familj med flera barn/generationsboende.

Platsbesök, ritningar och skissandet visade på flera möjliga planlösningar där relativt små ingrepp kan bidra till helt nya boendeformer. Boendeformer som idag helt saknas i det befintliga hyresrättsbeståndet. Insikter som gett Uppsalahem uppslag och idéer att vilja vidareutveckla för att möta flera utmaningar från såväl hushållens som stadsdelens behov. Uppsalahem har gjort grova kalkyler av dessa förslag och en första översyn utifrån ett fastighetsekonomiskt perspektiv.

Att tillskapa extra rum i en bostad genom en mellanvägg kan vara lönsamt. Det är en liten investering och kan göras både när en lägenhet blir ledig och erbjudas som tillval för ett hushåll, rimligen kan det medföra några hundralappar mer i månadshyra. Men det blir inte lönsamt i den lägenhetstyp som projektet studerade utan i en annan lägenhetstyp som idag har tre rum som kan göras om till fyra men inte kräver förändring av fönsterparti. Förändring av fönsterparti innebär en större investering men ger inte ny uthyrningsbar yta och blir därmed inte lönsamt utifrån dagens bruksvärdessystem för hyressättning. Samma princip gäller för sammanslagning av bostäder, det är en initial investeringskostnad för bostadsbolaget och ger ingen ny uthyrningsbar yta vilket enligt dagens bruksvärdessystem inte ger något hyrespåslag och blir därmed inte lönsamt. Uppsalahem har däremot sett möjlighet att tillföra etagelägenheter genom att bottenvåningar som idag inte är bostadsyta ställs om till bostadsyta. Det är en större investering men genom att ny uthyrningsbar yta tillförs och bruksvärdet blir likt nyproduktionshyra blir det lönsamt för ett bostadsbolag.

Sammantaget visar detta att fastigheterna är byggda på ett sådant sätt att det är fullt möjligt att förändra planlösningar och tillskapa bostäder som bättre passar dagens bostadsbehov. Ett fastighetsekonomiskt perspektiv samt dagens hyressättningssystem med bruksvärde gör dock att de låga hyrorna efter investering och ombyggnation inte gör det lönsamt för ett bostadsbolag.

Samtidigt vet vi att dagens billiga hyresrätter i Gottsunda är mycket attraktiva. När dessa bostäder nu står inför renovering kommer det innebära högre hyreskostnader. Det finns en tydlig korrelation mellan hyresnivå och hushållens efterfrågan i form av kötid, med lång kötid till de billigare hyresrätterna. Detta kan påverka efterfrågan av hyresrätter i Gottsunda och det kan bli risk för vakanser och ökad omflyttning, dvs kostnader för ett bostadsbolag. En icke lönsam investering i att tillskapa större bostäder genom ändrad planlösning kan möta behovet av stora billiga hyresrätter och generera samhällsnyttor som kan räknas hem på annat sätt. I projektet har vi skissat på att ca 10% av bostäderna i ett flerbostadshus förändras för att få bostäder som passar fler. Med hjälp av nyttoanalysen nedan kan samhällsnyttor beräknas för olika parter. Skisser med förändrade planlösningar ska tas vidare inom Uppsalahem till skarpa förslag och tester i mindre skala.

05 METOD FÖR ATT BERÄKNA SAMHÄLLSNYTTA

Utmaning för kommunen	Insikt för kommunen
Budgetarbetet	Metod för samverkan
Vad är nyttoanalys	Ekonomiska, sociala och miljöeffekter
Efter varsam ombyggnad	Generationsboende/delningsboende
Nyttoanalys	Tillämpning - Exempel

Efter ca ett år i projektet erbjöd Vinnova en möjlighet att identifiera hinder för innovation utifrån förändringsdimensioner: Teknik, Produkter och processer, Affärsmodeller och upphandling, Infrastruktur, digital eller fysisk, Policy och regelverk och/eller, Beteende, Kultur och värderingar.

Under projekttiden har vi tillsammans med Ramboll påbörjat ett arbete med en holistisk och dynamisk beräkningsmodell som möter ett generellt behov kopplat till kommuners bostadsförsörjningsansvar och möjligheter att kunna analysera nyttan av möjliga scenarier, med hjälp av framarbetat metodstöd.

Vi har tagit fram ett exempel på en samhällsekonomisk nyttoanalys kopplat till delat boende. Den gör det möjligt att argumentera för och visa på (ekonomiska) värden av innovativa satsningar och svara på budgetutmaningar genom att både räkna på kostnader och vinster som hamnar i olika delar av kommunen (inkl. kommunala bolag) och räkna på kostnader och vinster som uppstår vid olika tidpunkter (budgetår).

Fokus i analysen är på de nyttor som genereras genom att människor delar bostad i det befintliga bostadsbeståndet genom att fastighetsägaren ser över sitt flerbostadshusbestånd i samband med varsam renovering för att även kunna omfördela ytor.

EXEMPEL PÅ DELANDE I OLIKA LIVSSITUATIONER:

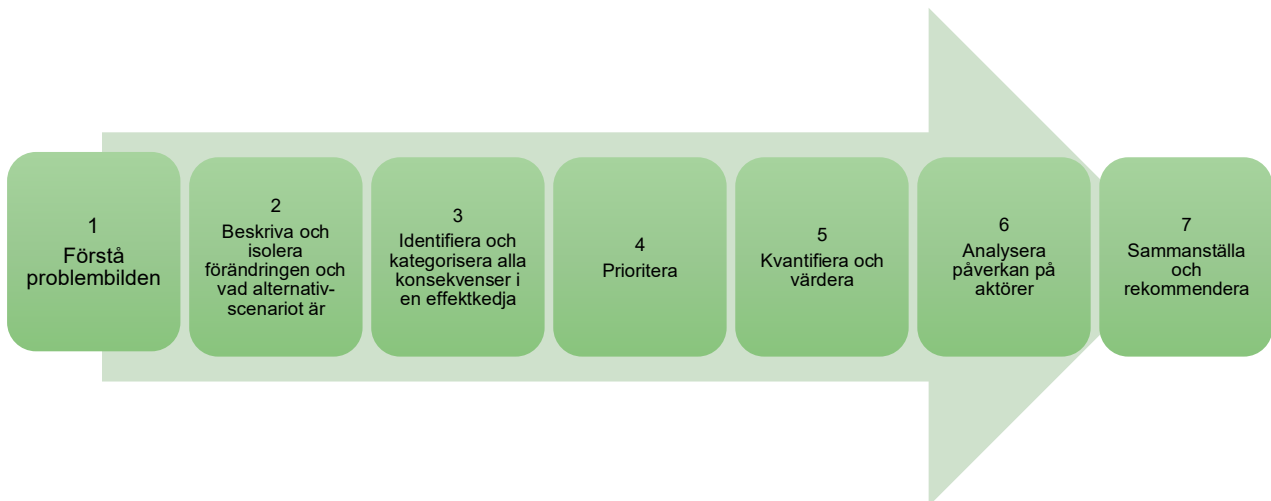
1. Emma, en nyligen separerad trebarnsmamma med barn i åldrarna 5 - 9 år, har precis avslutat sin utbildning till undersköterska. Ekonomin tillåter inte att hon kan bo kvar i 4 r o k nu när maken har flyttat ut. Det känns tufft att rycka upp barnen för att flytta till något billigare. Emmas mamma är pensionär och har sedan hon blev änka bott ensam i ett äldre hus i ett glest befolkat samhälle på landsbygden. Hon klarar sig ganska bra själv men känner sig ensam och vill gärna flytta till något bekvämare. Hennes pension räcker inte till för att möta inkomstkraven för en mindre lägenhet. I området där Emma bor har fastighetsägaren sett över sitt bostadsbestånd och det har uppstått en möjlighet för Emma att flytta till en lägenhet på 5 r o k. Lägenheten skulle ha en separat del på ca 30 kvm med kokvrå, plats för säng, sittgrupp och skrivbord, där Emmas mamma skulle kunna ha en lite avskild del för att kunna dra sig tillbaka samtidigt som man delar kök, vardagsrum, badrum och separat WC. De två minsta barnen delar på ett sovrum, Emma och 9-åringen har ett eget rum. Tack vare den här möjligheten har Emma och barnen kunnat stanna i området, barnen går kvar i samma förskola/skola. Emmas mamma har flyttat in men har ett eget rymligt utrymme och Emma har kunnat tacka ja till en tjänst som undersköterska inom hemtjänsten, trots att det innebär en del skiftarbete.

Efter renoveringen är det en lägenhet på 130 kvm. Den totala hyresnivån, ca 234 000:-/år. Emmas nya hyra blir 14 250:-/mån. Emmas mammas hyra blir 5 250:-/månad, 19 500:-/mån. Emmas lön inkl. OB-tillägg: 28 900:- barnbidrag: 4 480:-. Emmas mammas pension är 19 500:-.

2. Moa, Alina, Maria och Linn är fyra kvinnor, varav två fortfarande studerar. Maria är nytutexaminerad och söker arbete (men har extrajobb och projekt under tiden) och den fjärde, Linn, arbetar. Linn bor med sin familj på landet och veckopendlar till arbetet som brandingenjör. I ett område har fastighetsägaren sett över sitt bestånd och det har uppstått en möjlighet för alla fyra att dela en lägenhet. Moa och Alina har träffats på andra orter under studietiden och avslutar nu studierna på samma plats. De uppskattar att det inte är en uttalad studentlägenhet som de måste lämna när de inte kan visa studentlegitimation längre. Maria är klar men under studietiden har hon fått flytta runt bland andrahandsboenden. Det har varit kortsiktiga lösningar som Attefallshus och lägenheter på 24 - 32 kvm. Inget har kostat mindre än 10 000:- /månad. Hon har verkligen letat efter den här möjligheten som inte kräver fast inkomst (eller pojkvän). Annars måste hon flytta hem till föräldrarna igen.

Efter renoveringen finns det en lägenhet på 105 kvm. Kvinnorna har var sitt rum, de delar rejält kök och vardagsrum samt badrum och separat WC. Den totala hyresnivån, ca 196 800:-/år. Moas och Alinas hyra blir 4 000:-/mån, Marias och Linns hyra blir 4 200:-/mån. 16 400:-/mån.

Nyttoanalys - en metod för att inkludera alla effekter – ekonomiska, miljömässiga och sociala



Med den här metoden vill vi synliggöra värdet för olika intressenter och öka förståelsen för de nyttor som genereras om det befintliga bostadsbeståndet nyttjades bättre samt hur möjligheten för hushåll att dela som en del i det ordinarie utbudet kan möta behov i olika livssituationer. Syftet är även att *utveckla metoder* för att beräkna värdet av dessa nyttor.

TILLÄMPNING EXEMPEL: GENERATIONSBOENDE

Utmaning →	Händelse →	Direkta nyttor →	Indirekta nyttor →	Kaskadeffekter
		Ekonomiska förutsättningar att bo kvar i området	Barnen får bättre förutsättningar för studiero och fritid ☆	Bättre skolresultat
		Möjlighet till bekvämare boende för pensionär	Minskad stress och ensamhet - förbättrad hälsa	Minskad risk för fallolycka
		Möjlighet att ta ett arbete	Ökad trygghet och välbefinnande	Barn löper lägre risk för sociala problem och brottslighet
Det befintliga bostadsbeståndet nyttjas inte optimalt. Vissa bor för trångt, medan andra har mer yta än nödvändigt	Fastighetsägaren ser över sitt bostadsbestånd och omfördelar hur ytan fördelas.		Minskade ☆ koldioxidutsläpp	Minskade kostnader för sjukvård
		Minskat behov av nyproduktion	Minskade kostnader ☆ för att bygga nytt	Bostadsområdet blir tryggare
		Bättre nyttjande av det befintliga bostadsbeståndet	Minskad bostadsbrist ☆ som gör att fler kan flytta	Ökad möjlighet att nå klimatmålen
Nytta tillfaller		Fastighetsägaren kan se över tillträdeskrav och prioriteringskriterier	Förbättrad kompetens- ☆ försörjning i kommunen	Ökad attraktivitet som stad/kommun
		Ökade ekonomiska intäkter genom att ytor nyttjas på nya sätt		Positiva flyttörelser och en mer effektiv bostadsförsörjning
				Större vilja och möjlighet att investera i fastigheten

Kaskadeffekter är effekter som kan komma av förändringen men då den kommer efter flera led är det svårt att säga säkert att denna nytta uppstår.

En samhällsekonomisk nyttoanalys möjliggör bl. a. kommunikation av värden som skapas, en jämvikt till kostnader genom att visa vilket värde som skapas, uppföljning av vad pengar har gått till och uppföljning av nyttorealisering.

06 KOMMUNENS HANDLINGSPLAN FÖR BOSTADSFÖRSÖRJNING

Utmaning för kommunen	Insikt för kommunen
Fokus i kommunernas arbete med bostadsförsörjningen är vanligen på nyproduktion där rådigheten är större	Vägledning behövs till kommunernas arbete med bostadsförsörjningen, om utveckling av det befintliga beståndet och större variation i utbudet
Tillgängliga bostäder för olika livssituationer och variation av boendeformer	Omfördelning av yta i befintligt hyresbestånd och variation av boendeformer kan möta olika behov

LAG OM KOMMUNERNAS BOSTADSFÖRSÖRJNINGANSVAR

Kommunerna har ansvar att planera bostadsförsörjningen för alla invånare. Detta regleras i lag om kommunernas bostadsförsörjningsansvar. Där framgår också att kommunfullmäktige ska besluta om en handlingsplan för bostadsförsörjningen som bland annat ska innehålla kommunens mål för bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet. Generellt finns ett stort fokus i Sverige på att bostadsfrågan löses genom nyproduktion och många kommuners handlingsplaner har mål för just nyproduktion av bostäder, men inte hur befintligt bestånd kan nyttjas bättre.

Oavsett om det är en kommun där det byggs bostäder eller en kommun som har överskott på bostäder finns ett behov av att utveckla det befintliga bostadsbeståndet för att bättre anpassas till befolkningens bostadspreferenser. Kommuners kompetens finns vanligen inom planering för att få fram nybyggnation. Där är även kommunens rådighet som störst. Merparten av alla kommuner har ett allmännyttigt bostadsföretag som utvecklar och förvaltar hyresbostäder medan kommuner har mycket liten påverkan på det övriga bostadsbeståndet. I dialogform kan kommunerna sprida kunskap om hushållens behov och preferenser samt möjliga åtgärder även till privata fastighetsägare.

Samtidigt har kommunen det övergripande bostadsförsörjningsansvaret för alla individer och ska planera för att alla ska kunna bo bra oavsett livssituation. Att bo bra handlar om ett godtagbart boende men även om ett socialt grannskap. Det behövs fler sätt att kunna bo på.

Kunskap om att många hushåll saknar ett godtagbart boende och att den sociala sammanhållningen i grannskap i många fall saknas har i detta forskningsprojekt kompletterats med insikterna från enkäter och nyckelsamtal. En slutsats är att det behöver finnas en större variation av bostäder som passar hushåll i olika faser i livet, likväl som att boendet har en viktig del i att forma gemenskap och förebygga en ofrivillig ensamhet. Det saknas idag ett varierat bostadsutbud och det kan inte enbart lösas genom nyproduktion. Dels för att det inte byggs bostäder i alla kommuner, dels för att boendekostnaden i nyproduktion är för hög för många hushåll, men även med hänsyn till våra gemensamma klimatramar som gör att vi behöver fokusera på det som redan är byggt. En större variation i bostadsutbudet behöver alltså lösas i det befintliga bostadsbeståndet.

Projektets slutsatser ska ge stöd till kommunernas bostadsförsörjningsarbete om hur mål och åtgärder behöver arbetas fram för att utveckla befintligt bostadsbestånd, med fokus på flerbostadshusbeståndet. För att sprida kunskap till kommunala planerare har dialog förts med Boverket och med landets 21 länsstyrelser. Såväl Boverket som länsstyrelserna har i uppdrag att ge kommunerna stöd och råd i sitt arbete med bostadsförsörjningen. Så genom att nå dessa centrala parter med kunskap och möjliga arbetssätt kan slutsatserna från detta projekt komma alla 290 kommuner till del.

07 LÖNSAMHET, FASTIGHETSNYTTA OCH SAMHÄLLSNYTTA FÖR ETT ALLMÄNNYTTIGT BOSTADSBOLAG

Utmaning för allmännyttan	Insikt för bostadsförsörjningen
Renovering av äldre bostadsbestånd är utmanande i sig. Att få inspiration till att samtidigt tänka nya planlösningar och variation i bostadsbeståndet har hjälpt i att våga tänka nytt.	Behovet av stora och billigare hyresrätter är stort men är svårt att få till i nyproduktion. Men lösningar kan skapas genom förändringar i det befintliga bostadsbeståndet. I miljonprogrammets flerbostadshusbestånd finns en stor andel bostäder om 2 och 3 rum. En större variation kan möta bostadsbehov för olika sätt att bo och för olika typer av hushåll.
Renoveringar i Gottsunda de kommande 15 åren. Oklart hur nya hyresnivåer kommer att påverka attraktiviteten till bostäderna i Gottsunda. Bolaget behöver kunna möta förändrad efterfrågan med eventuella vakanser likväl som att planera för olika bostadspreferenser	Ombyggnation med förändrade planlösningar kan bidra till fler stora bostäder som är relativt billiga. Men här behöver samhällsekonomiska nyttor belysas som komplement till ordinarie fastighetskalkyler.

ALLMÄNNYTAN DEL AV DET KOMMUNALA BOSTADSFÖRSÖRJNINGANSANSVARET

I Uppsala har kommunfullmäktige beslutat om mål och åtgärder för att bättre möta hushållens behov av bostäder och olika boendeformer. I beslutad handlingsplan för bostadsförsörjningen, Bostad för alla, finns delmål och åtgärder riktade till bland annat kommunstyrelsen och Uppsalahem. Delmål som handlar om att tillskapa fler boendeformer och åtgärder som handlar om behovet av arbetssätt för att i samband med renovering och byggnation möta behovet av hyresrätter med lägre boendekostnad samt åtgärd om att bättre nyttja bostadsbeståndet genom att underlätta för hushåll att flytta till bostäder som passar livssituationen (Källa: [handlingsplan-for-program-for-bostadsforsorjningen.pdf](#)). Här har forskningsprojektet bidragit med innovativ kunskap som kan inspirera fler.

Uppsalahem har ett stort bostadsbestånd i Gottsunda som står inför renovering, drygt 700 bostäder finns i elva skivhus som idag innehåller fem olika lägenhetstyper. Uppsalahem genomför en varsam renovering och har dialog med hyresgästerna. Renovering sker med kvarboende. Bostadsbeståndet domineras av mindre bostäder men det finns en stor efterfrågan av större och billigare bostäder. Hushållen i Gottsunda är i större utsträckning trångbodda, har lägre disponibel inkomst, färre i sysselsättning och fler med ansträngd boendekonomi jämfört med hela Uppsala.

Investeringar i nya planlösningar som medger att tidigare bottenvåningar blir bostadsyta och går att hyra ut med en bruksvärdeshyra likt nyproduktionshyra innebär en lönsam affär för ett bostadsbolag. Förändrade planlösningar som innefattar investeringar men inte ger ny bostadsyta eller innebär färre bostäder medger ingen förändrad bruksvärdeshyra och därmed inget hyrespåslag. Det innebär att det blir svårt att få lönsamhet för ett bostadsbolag sett till ordinarie kalkyler. Här vore det relevant att räkna på andra samhällsnyttor likt utkast till nyttokalkyl.

Med ett förändrat utbud efter renovering och förändrade behov hos hushållen finns behov av att räkna på samhällsnyttor för att svara upp mot det kommunala bostadsförsörjningsansvaret. Faktorer att ta hänsyn till är att de billigare hyresrätterna successivt försvinner i samband med renovering och därmed ny hyra. Det påverkar Gottsunda, men även hela Uppsalahems bostadsbestånd, eftersom det finns en tydlig korrelation mellan hyresnivå och hushållens efterfrågan i form av kötid. Med lång kötid till de billigare hyresrätterna kan dyrare hyror påverka efterfrågan av hyresrätter i Gottsunda, med risk för vakanser och ökad omflyttning. Därtill visar forskningsprojektets enkäter och nyckelsamtal att det finns andra önskemål för det framtida boendet och ett stort behov av stora billigare hyresrätter.

En ny produkt i bostadsutbudet för andra hushållskonstellationer som delningsboende, generationsboende eller bostad för den stora barnfamiljen kan medföra förändringar i förvaltning och förmedling för en hyresvärd. Delningsbostäder och sammanslagna bostäder med förändrad planlösning kan fördelas genom exempelvis generella tillträdeskrav och intervjuförfarande, eller genom riktad kundvård för befintliga hyresgäster i behov av att byta bostad.

08 REKOMMENDATIONER

Några handlingsbara rekommendationer baserat på våra resultat.

REKOMMENDATION — TILL PLANERARE OCH KOMMUNER

Inventera möjligheterna i det befintliga beståndet för att se potentialen.

Formulera mål och åtgärder i kommunens handlingsplan för bostadsförsörjning för hur det befintliga bostadsbeståndet kan utvecklas och bättre möta hushållens behov av bostäder för olika skeden i livet.

REKOMMENDATION — TILL BYGGHERRAR OCH FASTIGHETSÄGARE

Vänd på processen så att nyproduktion begränsas till det som verkligen saknas.

Bygg för att om möjligt framtidssäkra flexibilitet vid ändrade behov.

Tänk delade ytor som en möjlighet när behov/efterfrågan förändras. Utveckla hyreskontrakt som möjliggör delande.

REKOMMENDATION — TILL ARKITEKTER, FASTIGHETSÄGARE OCH FÖRVALTARE

Utforma och förvalta för både privatliv och gemenskap. Utgå från människors vardagsliv, relationer och förändrade behov över tid. Skapa olika grader av delning och möjlighet att både dela och dra sig undan.

REKOMMENDATION — TILL LAGSTIFTARE OCH MYNDIGHETER

Utveckla normer, finansiering och hyressättning så att de blir drivkrafter i omställningen.

REKOMMENDATION — TILL ALLA

Se bostaden som mer än en yta. Ett hem är också relationer, vanor, omsorg, identitet och tillhörighet. När bostäder förändras behöver dessa värden vägas in tillsammans med ekonomi, klimat och yteffektivitet.

Se den långsiktiga samhällsnyttan med delande och dess effekter på ensamhet och klimat.

09 SAMMANFATTNING

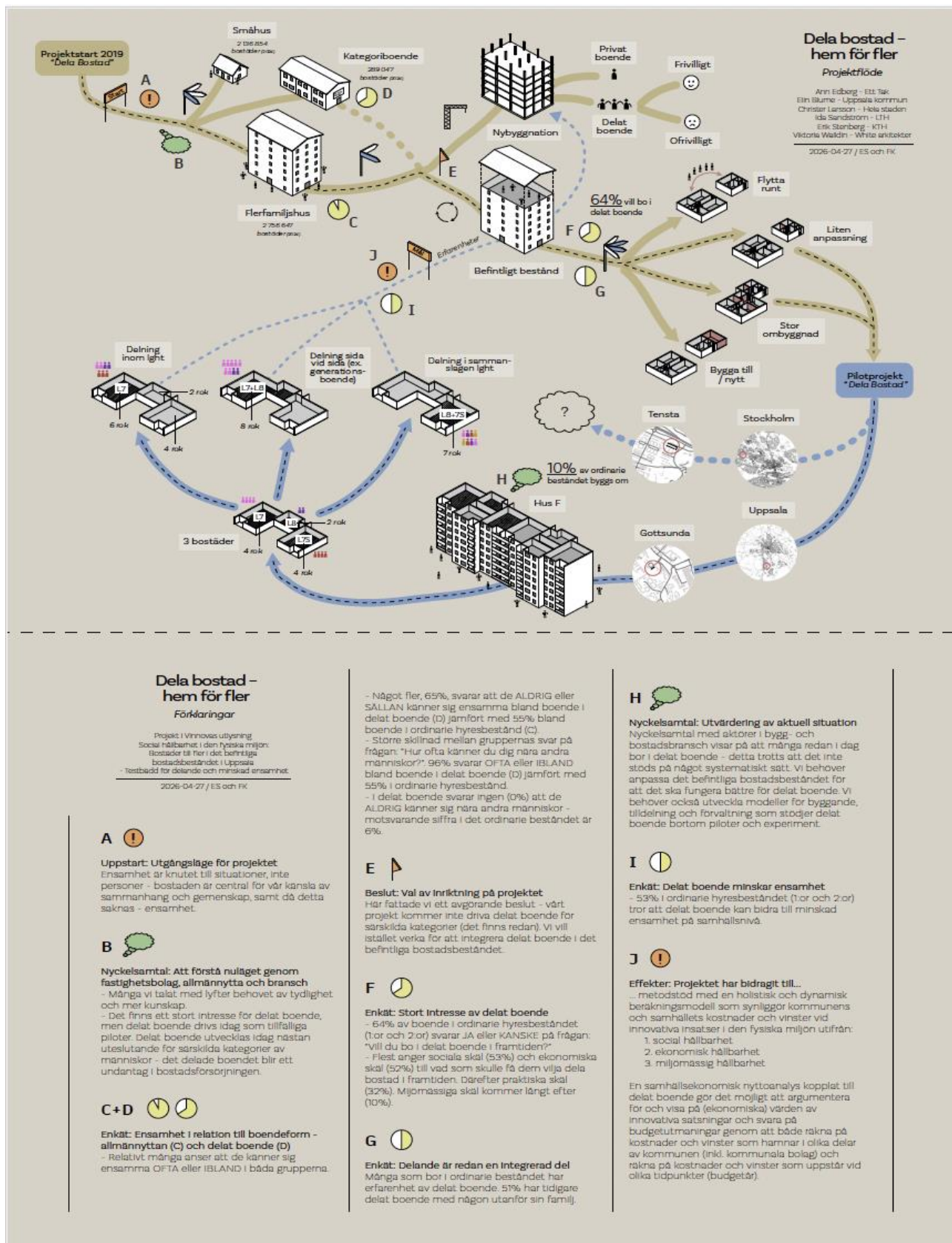


Illustration: Filipa Kåhre

Projekt	Dela bostad – hem för fler
Projektperiod	2021-2026
Projektkoordinator	Ett tak AB
Projektledare	Ann Edberg, Ett tak AB
Partners/styrgrupp	Christer Larsson, ordförande, AB Helastaden Elin Blume, Uppsala kommun Erik Stenberg, Kungliga Tekniska Högskolan Ida Sandström, Lunds Universitet Viktoria Walldin, White Arkitekter
Rapportdatum	Juni 2026
Kontakt	ann@etttak.se