

Plan för Seniorbostäder

Inledning

Antalet äldre kommer att öka markant i såväl Uppsala kommun som i riket. Andelen äldre ökar samtidigt som andelen i arbetsför ålder minskar och därmed en mindre skattebas. Att öka utbudet av bostäder för seniorer kan stärka äldres förutsättningar att leva självständiga liv samt avlasta vård- och omsorgsförvaltningens verksamheter och begränsa kommunens kostnadsutveckling. Med detta som ramar arbetades ett antal idéer fram inom kommunkoncernen 2024 som syftade till att få fram seniorbostäder i hyresrättsform. Kommunstyrelsen fattade under våren 2025 beslut om ett antal uppdrag till stadsbyggnadsförvaltningen¹. Uppdrag om att ta fram en plan för seniorbostäder och att genomföra marknadsanalyser men även att genomföra en markanvisning för ett seniorbostadsprojekt under 2025 samt inventera mark för kommande seniorbostadsprojekt.

Målgruppen äldre utgör även en självklar del i kommunens generella bostadsförsörjningsarbete, program och handlingsplan Bostad för alla². Däri finns mål om att kommunen ska verka för fler boendeformer på den ordinarie bostadsmarknaden i såväl olika koncept som till olika målgrupper. Exempelvis boendekoncept för att möta äldres behov av mer gemenskap för att öka känslan av trygghet och motverka ofrivillig ensamhet. I Bostad för alla finns också mål om att alla delområden i Uppsala ska ha ett varierat bostadsutbud för att fler hushåll ska finna ett lämpligt boende oavsett livssituation. I kommunens Mål och Budget framgår också att samverkan när det gäller boende för äldre och personer med funktionsnedsättning på den ordinarie bostadsmarknaden är särskilt viktigt för att på sikt kunna minska behovet av vård- och omsorgsinsatser.³

En arbetsgrupp bestående av Jonas Svensson och Elin Blume från stadsbyggnadsförvaltningen, Jonas Fellström från kommunledningskontoret, Karin Eduards och Daniel Karlsson från vård- och omsorgsförvaltningen, Susanna Waldersten och Carolina Hagren från Uppsalahem samt Tala Raha från Uppsala Bostadsförmedling har arbetat fram denna Plan för seniorbostäder. Underlaget svarar på uppdragen från Kommunstyrelsen samt ger förslag på möjliga åtgärder för fortsatt arbete. Stadsbyggnadsförvaltningens projektstyrgrupp har utgjort styrgrupp.

¹ Utveckling av seniorbostäder, KSN-2024-03782

² Bostad för alla, program för bostadsförsörjningen, KSN-2024-00722

³ Mål- och Budget för Uppsala kommun 2026 s. 53

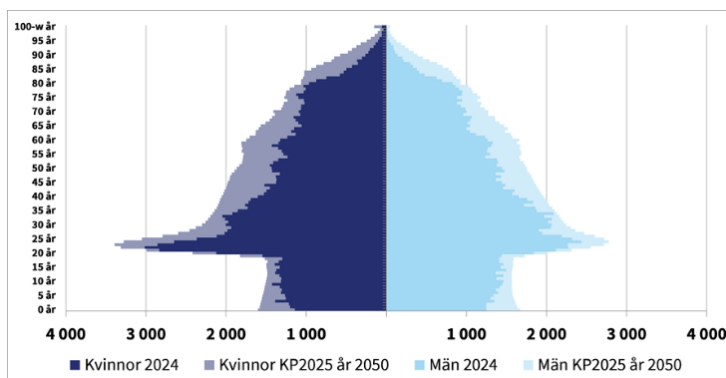
Innehåll

Plan för Seniorbostäder.....	1
Lägesbild - seniorer och seniorbostäder i Uppsala.....	3
En växande och åldrande befolkning.....	3
Hur bor seniorer i Uppsala.....	4
Seniorboende	5
Hur vill äldre bo	6
Boendepreferenser hos äldre Uppsalabor	6
Flyttmönster hos Uppsalas äldre befolkning	8
Betalförmåga.....	9
Kötid för att få en seniorbostad som upplåts med hyresrätt	10
Fördelnings- och förmedlingskriterier	11
Tillskott av seniorbostäder	12
Boendekoncept för seniorer	12
Seniorperspektiv i bostadsutformningen	13
Pågående och kommande nybyggnation	13
Marknadsförutsättningar för byggande av seniorbostäder.....	14
Beräknat behov av seniorbostäder i hyresrättsform	14
Marknadsdjup för nybyggnation	14
Mark för kommande seniorbostäder	15
Kommunstyrelsens beslut.....	16

Lägesbild - seniorer och seniorbostäder i Uppsala

En växande och åldrande befolkning

Folkmängden i Uppsala väntas öka i alla åldersgrupper men med en högre andel 80 år och äldre samt en lägre andel barn. Den äldsta åldersgruppen, över 80 år, väntas stå för den största procentuella ökningen. Se figur 1.⁴



Figur 1: Diagrammet visar Uppsalas befolkning fördelad i åldersklasser och kön för år 2024 samt prognos för år 2050. Källa SCB och Uppsala kommun KP2025

Äldre tenderar att vara friskare och mer aktiva än tidigare generationer. Det innebär att många klarar sig själva i högre ålder. Den ofrivilliga ensamheten är däremot ett utbrett samhällsproblem. Enligt Folkhälsomyndigheten besväras var fjärde person som är över 60 år av ofrivillig ensamhet.⁵

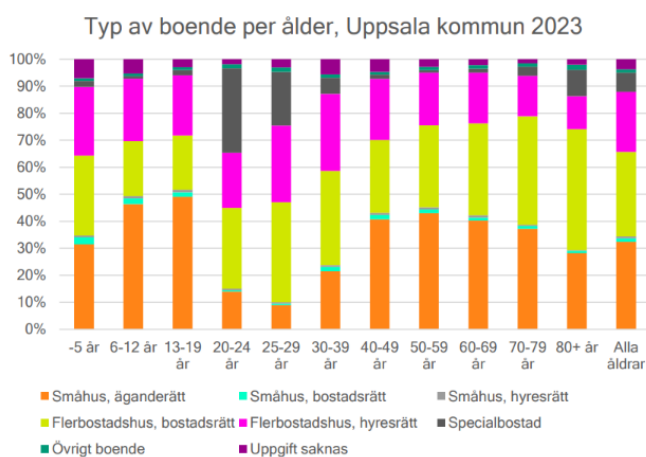
⁴ Befolkningsprognos Uppsala kommun 2025–2050, KSN-2025-00072

⁵ Ensamhet - förekomst, konsekvenser och åtgärder, Folkhälsomyndigheten 2024

Hur bor seniorer i Uppsala

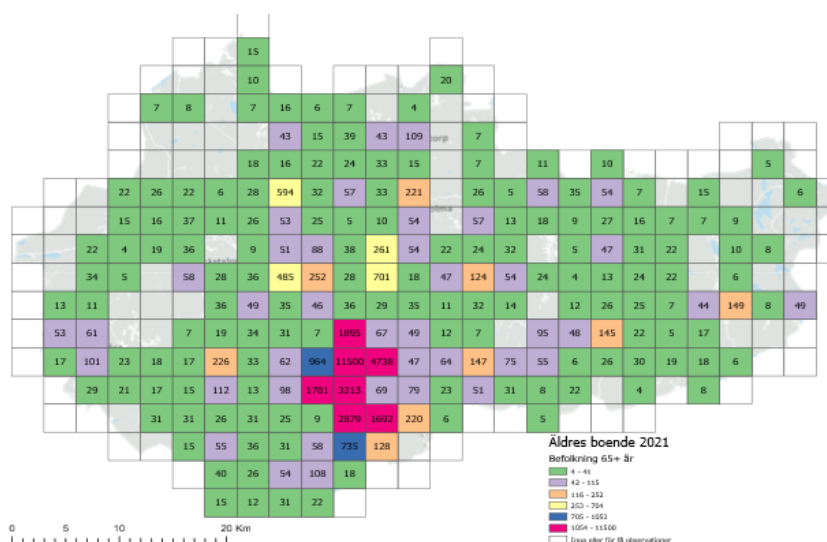
Majoriteten av Uppsalas äldre bor i det ordinarie bostadsbeståndet. Över hälften av alla Uppsalabor som är 65 år eller äldre lever i enpersonshushåll. För personer som är mellan 65 och 79 år bodde 1,4 procent i särskilt boende år 2022, för personer som fyllt 80 år bodde 15 procent i särskilt boende. När antalet äldre förväntas öka framöver kan det innebära ett ökat behov av särskilt boende med biståndsbeslut. Om fler äldre får möjlighet att bo bra i det befintliga bostadsbeståndet kan det främja hälsan och därmed minska behovet av särskilt boende.

Enligt Boverket bor ungefär hälften av alla personer över 65 år i en bostad som det blir svårt att bo kvar i om rörligheten försämras. I Uppsala kommun bor exempelvis 60 procent av alla över 65 år i ett flerbostadshus. Varav en majoritet bor i ett flerbostadshus som byggdes före 1980, det vill säga före det skärpta tillgänglighetskravet då det bland annat blev praxis med hiss i flerbostadshus med fler än två våningar.⁶ 40 procent av alla över 65 år bor i småhus. För de äldre som bor i småhus, kan det vara svårt att åldras i ett boende som kräver mycket skötsel och ofta har trappor mellan våningarna. Sannolikt finns således ett behov att för många flytta till mer anpassade bostäder, men det är inte helt lätt att ta det steget. Genom att komplettera med fler attraktiva boendialternativ som kan locka äldre att flytta till bostäder som bättre passar en förändrad livssituation skulle även fler bostäder kunna frigöras för andra målgrupper.

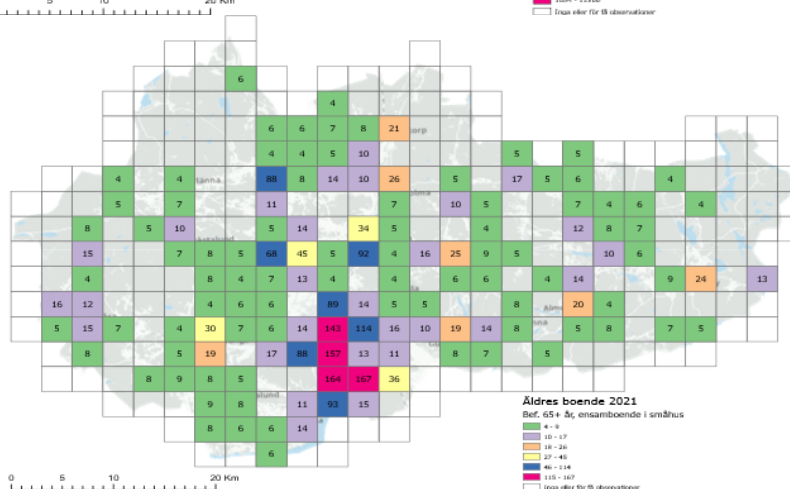


Figur 2 visar att drygt 40% av alla Uppsalabor som är mellan 60–69 år bor i ett småhus, drygt 30% i bostadsrätt och drygt 20% i hyresrätt. Bland personer som är 70+ år är det en större andel som bor i bostadsrätt. Olika former av seniorbostäder syns inte i statistiken då dessa ingår i det ordinarie bostadsbeståndet av hyresrätter och bostadsrätter.

⁶ Äldres boende i Uppsala kommun, analysavdelningen 2024. KSN-2026-01405-1



Figur 3 visar antalet 65+ som bor i olika delar av Uppsala. Siffran i varje ruta motsvarar antal personer som är 65 år eller äldre.⁷



Figur 4 visar antalet 65+ som är ensamboende i småhus. Siffran i varje ruta motsvarar antal personer som är 65 år eller äldre.

Eftersom många av de som vill flytta önskar flytta inom sitt närområde kan kunskap om var en stor andel äldre bor visa var det behöver tillkomma tillgängliga och attraktiva bostäder som äldre vill flytta till, se figur 3 och 4. Det skulle även generera en positiv rörlighet i bostadsbeståndet, där exempelvis villor kan bli lediga för en barnfamilj att flytta in i och underlag till befintlig samhällsservice, såsom förskola, skapas.

Seniorboende

Bostäder för äldre och ansvaret för dessa boenden har skiftat och bytt namn under historien, sedan 1990-talet har seniorbostäder blivit ett inslag. Seniorboende, är ett boende på den ordinarie bostadsmarknaden som exempelvis uppläts med hyresrätt eller bostadsrätt. Det saknas särskild definition annat än att bostäderna är avsedda för personer över en viss ålder. Många boenden har tillgång till en gemensamhetslokal och det brukar finnas någon form av boråd som samordnar ett program med aktiviteter. Ibland finns personal som ger stöd till aktiviteterna.

En seniorbostad i Uppsala kommun ska erbjuda ett socialt sammanhang där gemensamhetsytor och ett värdskap är två grundstenar. Det primära syftet med boendeformen är att den ska främja ett självständigt liv, välbefinnande och trygghet samt skapa en möjlighet till kvarboende under åldrandets olika faser. Sedan 2011 finns ett kommunalt stöd för gemensamhetslokal och värdfunktion som handläggs hos äldreförvaltningen och bidrar till finansiering i förvaltningsskedet. Bidraget syftar till att

⁷ Kartunderlag är framtaget av Analysavdelningen vid Uppsala kommun

nå ökad gemenskap. En social gemenskap kan bidra till att man lever ett friskare liv med mindre behov av omsorg och hjälp i hemmet. Kollektivhuset Färdknäppen som är ett koncept inom Allmännyttan i Stockholm med bostäder för andra halvan av livet visar att 25–40 procent färre är i behov av hemtjänst än genomsnittet i Stockholm. Att fler seniorer bor i samma kvarter underlättar också för hemtjänst.

Eftersom seniorbostäder definieras på olika sätt och därtill ingår i det ordinarie bostadsbeståndet finns ingen exakt statistik av hur många som finns i kommunen. Uppsalahem har över 200 seniorbostäder som riktar sig till personer som är 65 år eller äldre och privata hyresvärdar har seniorbostäder som riktar sig till personer som är 55 år eller äldre. Det finns också ett flertal bostadsrätter som kategoriseras som seniorbostäder, 55+ boenden eller liknande. I varierande grad är kvarboende med omfattande hemtjänst möjligt i dessa olika bostadsformer.

Kommunen har också tre egenägda seniorboenden som upplåts med hyresrätt i Uppsala stad; Orstenen, Nyby och Örnen. Orstenen och Örnen var tidigare bostadsrättsföreningar och omvandlades under 2025 till egenägda seniorbostäder. Därtill har kommunen två seniorboenden i bostadsrättsföreningar; Snickaren och Gåvsta. Alla lediga seniorboenden inom kommunens regi annonseras via Uppsala Bostadsförmedling. Kommunen skriver kontrakt med hyresgästen. Bostäderna förmedlas efter kötid och inga särskilda behov kan underlätta byten eller ge förtur.

2019 infördes biståndsbedömt trygghetsboende som boendeform i Sverige. En lagreglerad boendeform som kräver biståndsbeslut i en kommun. Fram till årsskiftet 2026 fanns även ett statligt stöd för byggande av dessa bostäder och andra bostäder riktade till äldre. Äldreförvaltningen har tidigare utrett förutsättningarna för att införa biståndsbedömt trygghetsboende som en möjlighet att möta bostadsbehov för äldre med hemtjänst som upplever otrygghet eller ensamhet. Slutsatsen var att boendeformen är smalt inriktad, starkt reglerad och förenad med begränsad efterfrågan och potentiella ekonomiska risker och att kommunen därför bör avstå från att införa den. Biståndsbedömt trygghetsboende finns inte i Uppsala kommun.⁸

Hur vill äldre bo

Boendepreferenser hos äldre Uppsalabor

En bostadsenkät som skickades ut hösten 2021 till personer över 60 år visar att majoriteten bor i en bostad som de bött i länge och som de trivs i⁹. 88 procent anger att deras boende överensstämmer i mycket hög eller ganska hög grad med deras behov och önskningskring boende. Enkätsvaren visar på en del skillnader i boendemönster mellan personer som bor i Uppsala stad och i övriga delar av kommunen. Bland boende i tätorter på landsbygderna har över hälften bött i sin nuvarande bostad i över 30 år och hela 25 procent anser att de bor för stort, att jämföra med 12 procent som anser att de bor för stort av de svarande i Uppsala stad. 14 procent anser att de bor för dyrt i förhållande till sin ekonomiska situation.

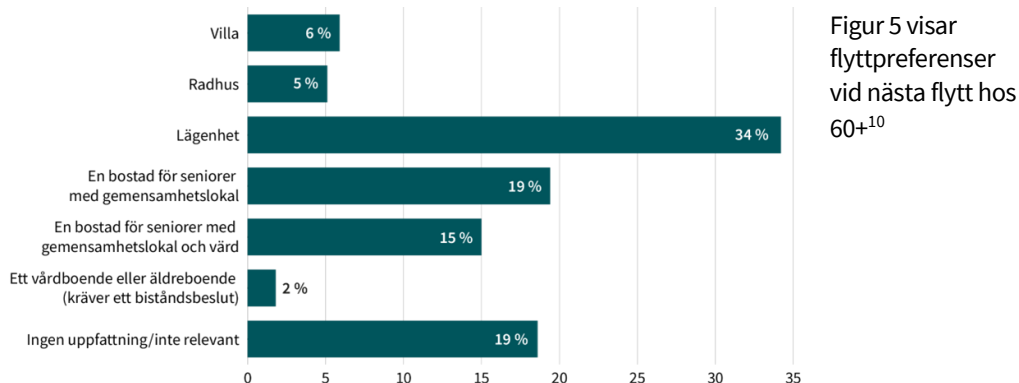
Ungefär 20 procent tror att de kommer att flytta inom fem år medan övriga tror det kommer att dröja längre, eller att de inte kan bedöma detta.

För de som önskar flytta är det framför allt till en vanlig hyresrätts- eller bostadsrättslägenhet. Personer som är äldre än 70 år, ensamstående samt personer

⁸ Biståndsbedömt trygghetsboende? Äldreförvaltningen 2019. ALN-2018-0225

⁹ Leva det goda livet. Hela livet. Enkäten skickades ut under hösten 2021 till 4 000 personer mellan 60–79 år, svarsfrekvensen var 41%

som bor i Uppsalas tätorter vill i högre utsträckning flytta till en seniorbostad med gemensamhetslokal och eventuellt en värd. Se figur 5. Många önskar bo kvar i sin ort eller stadsdel. I enkätundersökningens fritextsvar finns flera kommentarer om att det borde byggas mer utanför staden för möjligheten att kunna bo kvar även i äldre åldrar. Detta är även något som framkommit i de många dialoger som förts med boende i Uppsala. Det som återkommande efterfrågas är billiga bostäder i hyresrätts- eller bostadsrättsform och seniorboenden på landsbygden. På så sätt skulle de som bor i villa kunna flytta till en mer tillgänglig bostad men bo kvar i områden de trivs i.



Merparten anser att det inte finns några hinder för flytt men för de som anger att hinder finns är det ekonomiska. Exempelvis att det finns för få hyresrätter med låg hyra, eller svårigheten att få banklån som pensionär. Många äldre har bott länge i villa och köpt bostaden när priserna var betydligt lägre än dagens och har därmed låga boendekostnader och få incitament att flytta.

Enkätsvaren visar också att det finns ett visst intresse av att dela ytor med sina grannar som ett sätt att få ner boendekostnaden. 13 procent kan tänka sig att dela vardagsrum och 11 procent kan tänka sig att dela kök med sina grannar. Uppsalahem genomförde under våren 2024 workshops med äldre Uppsalabor kring framtidens boende. Några av preferenserna är att få en mer bostadsnära gemenskap genom exempelvis gemensamt vardagsrum, kök och möjlighet till gemensamma måltider. Andra preferenser var att bo nära goda kommunikationer och grönska liksom tillgång till gästrum. För att nå en rimlig boendekostnad kan även boendeytan minskas.¹¹

En nationell enkätundersökning till personer 65 år och äldre visar ett liknande mönster. Där framgår att majoriteten vill bo i en ordinarie bostad om de skulle flytta. Vanligen i samma upplåtelseform som den man redan bor i. Av de som efterfrågar någon form av anpassat boende är det seniorboende vanligen i bostadsrättsform som flest efterfrågar, följt av seniorboende i hyresrättsform eller särskilt äldreboende. Hälsotillståndet påverkar svaren och fler i det äldre åldersspannet och med sämre hälsa önskar flytta till anpassat boende.¹²

I en studie om 60-talisternas framtida boendeönskemål framgår att 55+ boende generellt associeras med att vara gammal och något som respondenterna inte identifierar sig med. Kring Trygghetsboende har de mer positiva associationer även om det inte är aktuellt i dagsläget men kanske för framtiden när hälsan sviker och ett socialt sammanhang efterfrågas. Livsstilsboende där boendet utgår från en viss livsstil eller särskilt intresse upplevs däremot som positivt. Likaså kan flera tänka sig att bo med

¹⁰ Leva det goda livet hela livet. Enkäten skickades ut under hösten 2021 till 4 000 personer mellan 60–79 år, svarsfrekvensen var 41%

¹¹ Boendekoncept för seniorer. Uppsalahem 2024

¹² Bostadsmarknaden för äldre – rörlighet, preferenser och betalningsvilja. Evidens 2021

andra om det är på eget initiativ och något man skapar tillsammans med vänner. De allra flesta värnar samtidigt sin privata sfär.¹³

Det finns en variation av olika boendenormer hos personer med utländsk bakgrund som kan påverka preferenser om framtida boende. En nationell värderingsstudie om utomeuropeiska migranter¹⁴ visar på betydelsen av familjetillhörighet och att familjen värderas högt, där familj vanligen innefattar en vidare konstellation är kärnfamilj och hushållsstrukturen därmed skiljer sig åt. Det kan innebära att bo tillsammans med andra, exempelvis med sina egna föräldrar och/eller sina svärföräldrar. Respekten för äldre och att unga förväntas ta hand om sina äldre är värderingar hos gruppen migranter som avviker från majoritetsbefolkningen. Något som kan medföra andra preferenser om hur man önskar bo som äldre, exempelvis olika former av generationsboende.

Flyttmönster hos Uppsalas äldre befolkning

Flyttar drivs primärt av fas i livscykeln och en tredjedel av alla inrikesflyttar är lokala inom bostadsområdet. Att flytta lokalt och bibehålla ett socialt sammanhang i bostadsområdet är särskilt viktigt för barnfamiljer och seniorer.

Åldrande är en process som ser olika ut för olika individer likaså de åldersrelaterade behoven kopplat till boende. Redan som yngre äldre finns behov av att säkra sitt boende inför ålderdomen. Det är inte helt logiskt då många inte vill flytta från sitt hem. Det är ansträngande att packa och sortera och det kan innebära att man behöver lämna fina minnen och ett tryggt hem. Äldreförvaltningen har beskrivit denna process i fem steg; att inse att man har ett behov av ett annat boende, att vilja flytta, att ta beslut om att flytta, att hitta en lämplig bostad och kunna flytta, samt att faktiskt flytta. Tillgången till ett seniorboende kan bidra till att möta utmaningarna i det fjärde steget, att hitta en lämplig bostad.¹⁵ Processen fram till en flytt kan underlättas genom att bli mer informerad om hur bostadsmarknaden fungerar och vilka valmöjligheter som finns. Ett forskningsprojekt *På Rätt Plats*¹⁶ har arbetat fram en metod för att underlätta för äldre att se över sitt boende.

För att undersöka hur målgruppen äldre i Uppsala flyttar har individer som var folkbokförda i Uppsala kommun år 2012 följts över tid. År 2012 var individerna mellan 65 och 83 år. Dessa individer har följts upp årsvis fram till 2019 för att se gruppens flyttmönster. Andelen äldre som flyttat varierar mellan 3 och 5 procent per år. Vanligast är att flytta när man är i 70-års åldern, se figur 6 nedan. För personer äldre än 85 år har de flesta flyttarna skett till hyresrätt medan det är ganska varierat för personer mellan 65–85 där flyttar sker både till bostadsrätt och hyresrätt, se figur 7.¹⁷

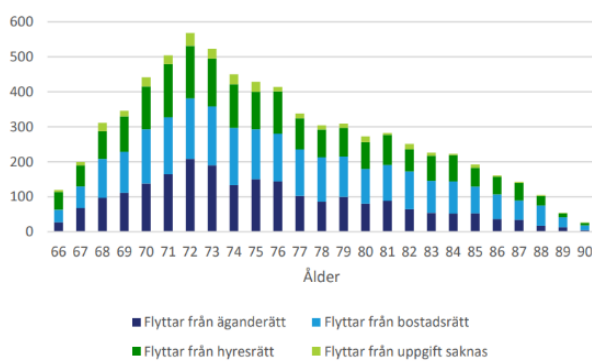
¹³ Guide till 60-talisten, om 60-talisternas framtida bostadsfunderingar. Juni strategi 2019

¹⁴ World Value Survey. Med migranternas röst, den subjektiva integrationen 2019/2.

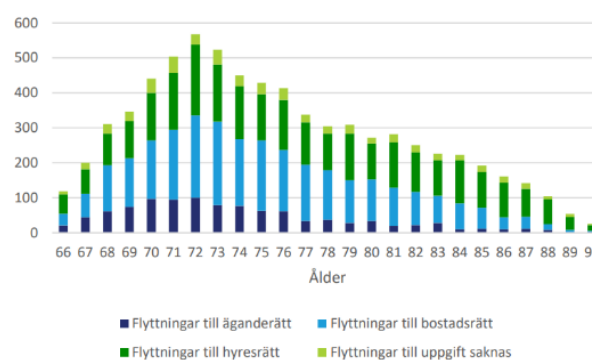
¹⁵ Seniorbostäder med gemensamhetsyta och service för invånare i Uppsala kommun Förslag på koncept, kömodell samt antal lägenheter, 2024. ÄLN 2026-00304

¹⁶ [För kommuner - På Rätt Plats](#)

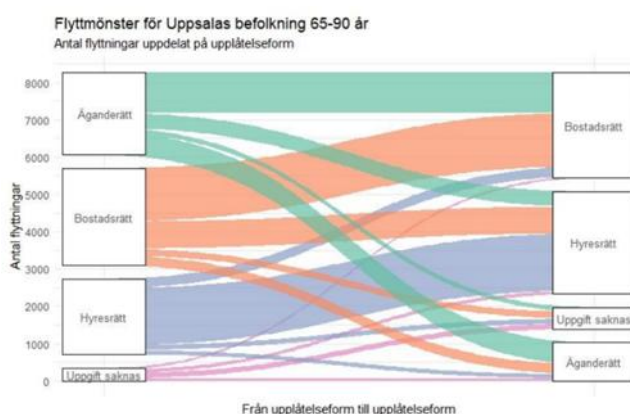
¹⁷ Äldres boende och flyttningar i Uppsala kommun 2012–2019. Analysavdelningen 2023, KSN-2026-01405-2



Figur 6: Diagrammet visar antal utflyttningar per ålder och upplåtelseform i Uppsala kommun 2012–2019



Figur 7: Diagrammet visar antal inflyttningar per upplåtelseform och ålder.



Figur 8. Flödesdiagram för flyttmönster från och till olika upplåtelseformer, 2012-2019.

Figur 8: Flödesdiagrammet visar flyttmönster för Uppsalas befolkning mellan 65 till 69 år som flyttat från och till olika upplåtelseformer mellan år 2012–2019.

Flest flyttar i Uppsala sker från bostadsrätt, följt av äganderätt och hyresrätt. Bland de som flyttar från bostadsrätt eller hyresrätt flyttar de allra flesta till ett boende med samma upplåtelseform som man tidigare har bott i, se figur 8.¹⁸

Nationella studier över flyttmönster visar liknande utfall, det vill säga att rörligheten är relativt låg hos gruppen äldre. Cirka fem procent flyttar under ett år, något fler i storstadsregioner där det finns ett större utbud att flytta till. Anledningen till detta är att de flesta trivs bra i sitt nuvarande boende och många har därtill låga boendekostnader. Den främsta förklaringsfaktorn till flytt är när äldre blir ensamstående. Av de som önskar flytta vill man byta bostad inte ort.¹⁹

Betalningsförmåga

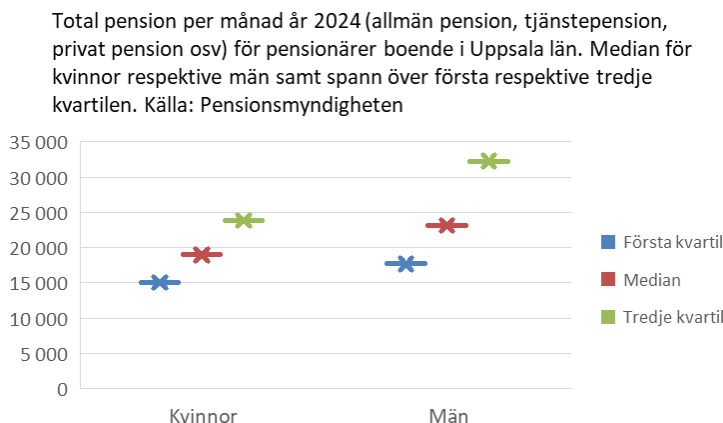
I Uppsalas äldrebostadsenkät framgår 69 procent tycker att deras nuvarande boendekostnad är på en rimlig nivå. 17 procent av de svarande har en privatekonomi

¹⁸ Äldres boende och flyttningar i Uppsala kommun 2012–2019. Analysavdelningen 2023, KSN-2026-01405-2

¹⁹ Bostadsmarknaden för äldre – rörlighet, preferenser och betalningsvilja. Evidens 2021

där de utan problem skulle kunna ha en dyrare boendekostnad än vad de har idag.²⁰ För de äldre som anger att det finns hinder att flytta anges ekonomiska hinder. Äldre ensamboende kvinnor har exempelvis ofta en låg pension och därmed låg betalningsförmåga för boende. Uppsalahem har under 2024 genomfört workshops med äldre där maxhyror mellan 8000 kr och 10 000 kr framkom som en rimlig boendekostnad. Preferensen om önskad bostadsstorlek var dock inte möjlig att uppnå relaterat till önskad maxhyra i nyproduktion.²¹

Den sammanlagda pensionen för pensionärer i Uppsala län skiljer sig åt mellan kvinnor och män och varierar stort mellan olika personer. Median för kvinnor är knappt 19 000 och för män drygt 23 000 kr per månad.²² Se figur 9 som visar spannet.



Figur 9 visar den sammanlagda pensionen för kvinnor respektive män i Uppsala län och spridningen mellan de som har lägre respektive högre pension.

För pensionärer som är 66 år eller äldre finns möjlighet att söka bostadstillägg om boendekostnaderna är höga i förhållande till intäkterna. Andelen pensionärer i riket som får bostadstillägg har varit relativt stabil över tid om än något minskande. Generellt är bostadstillägg vanligast bland äldre ensamstående och utrikesfödda kvinnor. I januari 2024 hade närmre 3 400 kvinnor och drygt 1 500 män boende i Uppsala bostadstillägg, vilket motsvarar drygt 12 procent av Uppsalas pensionärer.²³ Ett antal stiftelser erbjuder också ekonomiskt stöd för boende till olika nischade målgrupper, exempelvis till äldre ensamstående kvinnor²⁴. För äldre som ägt sin bostad länge och sedan väljer att sälja innebär det ofta en förmögenhetsvinst. En förmögenhet påverkar möjligheten att exempelvis söka statligt bostadstillägg om boendekostnaderna vid en flytt upptar en stor del av pensionen.

Kötid för att få en seniorbostad som upplåts med hyresrätt

Bostadsförmedlingen i Uppsala förmedlar seniorbostäder efter kötid samt hyresvärdars tillträdeskrav. Tillträdeskrav kan utöver inkomst exempelvis vara ålder och rikta sig till personer över 65 år. Under de senaste åren har det årligen förmedlats cirka 100 seniorbostäder i Uppsala, varav drygt 20 har varit kommunstyrelsens egna seniorbostäder. Den genomsnittliga kötiden varierar beroende på bostadens hyra. Till

²⁰ Leva det goda livet. Hela livet. Enkäten skickades ut under hösten 2021 till 4 000 personer mellan 60–79 år, svarsfrekvensen var 41%

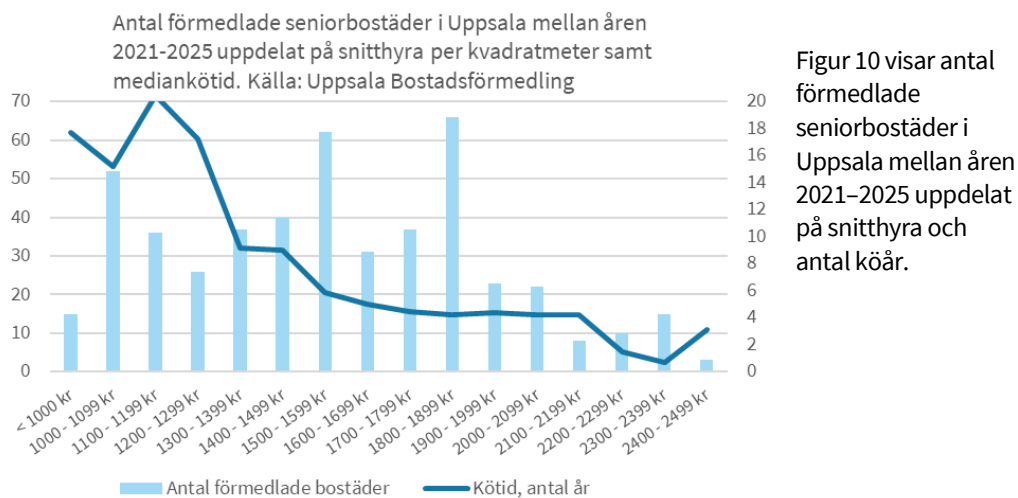
²¹ Boendekoncept för seniorer. Uppsalahem 2024

²² [Total pension inklusive änkepension: tidesserie, geografiskt uppdelat - Pensionsstatistik - Pensionsmyndigheten](#)

²³ Fördjupad statistik om bostadstillägget. Pensionsmyndigheten rapport juli 2022

²⁴ [Sök stiftelse - Stiftelser](#), Stiftelsen Mathilda Lundholms fond, Stiftelsen Elisabethemmet i Uppsala

de billigare bostäderna är kötiden över 20 år medan det kan vara mindre än ett års kötid till de dyrare bostäderna. Se figur 10 nedan.



Figur 10 visar antal förmedlade seniorbostäder i Uppsala mellan åren 2021-2025 uppdelat på snitthyra och antal köår.

Årligen gör uppemot 1 000 unika personer flera intresseanmälningar var till de cirka 100 seniorbostäder som förmedlas. Majoriteten bor i Uppsala kommun. Söktrycket finns framför allt till de billigare seniorbostäderna. Bostadsförmedlingen försöker få fler hyresvärdar att öronmärka bostäder för målgruppen seniorer i syfte att öka utbudet. De arbetar också aktivt gentemot seniorer för att informera och vägleda. Många äldre har lång kötid och väljer hellre centrala, prisvärda ordinarie hyresrätter framför dyrare seniorbostäder.

Fördelnings- och förmedlingskriterier

Det finns många äldre som inte planerat för sitt åldrande och kanske plötsligt får behov av en mer tillgänglig bostad eller upplever en otrygghet i sitt nuvarande boende. Behov som behöver förebyggas särskilt med tanke på den växande gruppen äldre. Äldrenämnden gör exempelvis årligen ett antal avslag till äldre som söker ett biståndsbedömt särskilt boende. Det kan vara personer som upplever otrygghet och är i behov av gemenskap. Många av dessa personer är mycket skröpliga och kan ha svårt att klara en flytt.

Uppsala bostadsförmedling förmedlar hyresrätter inklusive seniorbostäder efter kötid. Sedan ett år tillbaka finns ett förtydligande i lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar²⁵ om möjligheten att reservera bostäder för sökanden i kön och tillämpa olika tillträdeskrav eller förturssystem. Det vill säga olika sätt att bättre möta ett bostadsbehov hos olika målgrupper. Förtur innebär en individbedömning. Medan tillträdeskrav kan vara mer generellt utformade och ett sätt att sortera en kö. Det kan exempelvis handla om att bostäder blir tillgängliga för studenter, äldre, barnfamiljer eller för hushåll med en viss hushållsinkomst.

Utöver att hyresrätter förmedlas via Uppsala bostadsförmedling hyr kommunen också ut bostäder i andra hand genom bostadssociala kontrakt efter biståndsbedömning enligt socialtjänstlagen. Här sker en matchning mellan hushållens behov och lämplig bostad hos kommunledningskontorets fastighetsavdelning.

Uppsalahem erbjuder även viss kundvård till sina befintliga hyresgäster, det kan innebära att en person i behov av hiss kan erbjudas en tillgänglig bostad men som i övrigt är likvärdig. Möjligheten att rikta kundvård även specifikt till seniorboenden har

²⁵ Lag (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar. Sveriges riksdag

utretts. Men eftersom det går att få en seniorbostad i princip utan kötid ger det ingen effekt. I ett pågående forskningsprojekt undersöker ett allmännyttigt bostadsbolag i Stockholm, Svenska Bostäder, hur riktade insatser som stöd vid bostadssökande och flytt, kan öka rörligheten bland äldre och frigöra större lägenheter. Lärdomar som kan inspirera utveckling av Uppsalahems tilldelningsprinciper och kundvård.

För de äldre och skröpliga som äldreförvaltningen möter har äldrenämnden tidigare utrett möjlighet till förtur eller särskilda förmedlingsregler till seniorbostäder för äldre med särskilda bostadssociala behov. Utredningen analyserade lagstöd, jämförde med Stockholms stads modell och prövade olika organisatoriska lösningar. Slutsatsen var att ett begränsat kvotsystem är juridiskt möjligt men ger begränsad effekt givet bristen på seniorbostäder. Behovet kvarstår dock att lösa boendefrågan för denna målgrupp.²⁶

Utöver kunskap om bostadsmarknaden för att i tid kunna göra informerade val innan hälsan eller orken sviker finns ytterligare möjligheter. En sådan möjlighet är att se över tillträdeskrav och reserverade bostäder. Det skulle kunna vara att vissa seniorbostäder endast kan sökas av personer som fyllt 80 år eller har en låg pension. En annan möjlighet är att hitta former för mer individuella bedömningar till personer som har ett tydligt behov av en seniorbostad med gemensamhetslokal eller behöver byta boende inom kommunstyrelsens egna seniorbostadsbestånd när livet förändrats. Vid mer individuella bedömningar finns möjlighet att matcha behov med en bostad, vid differentierade tillträdeskrav sker förmedling efter kötid. Om och hur förändrade tilldelnings principer skulle fungera i Uppsala behöver i så fall utredas och även vilka nämnder och bolag som behöver involveras.

Tillskott av seniorbostäder

Boendekoncept för seniorer

Uppsalahem har undersökt vad ett attraktivt hyresrättsboende för äldre kan vara.²⁷ Ett omfattande underlag som bland annat innehåller omvärldsbevakning, preferenser och betalningsförmåga hos målgruppen samt marknadsförutsättningar i Uppsala kommun. Slutsatser från det insamlade materialet resulterar bland annat i två koncept för framtida bostadsutveckling för seniorer. Ett koncept för seniorbostäder med gemensamhetslokal och värd i ett flerbostadshus för upp till 50 bostäder. Ett koncept för marknära bostäder i kommunens tätorter som kan lämpa sig för seniorer men även andra målgrupper. En framgångsfaktor från andra projekt är att involvera de kommande boende i utformningen.

Vård- och omsorgsförvaltningen har också arbetat fram ett koncept för seniorboende i Uppsala kommun. Utgångspunkten är att målgruppen äldre är heterogen och spannet för vad som roar och stimulerar inte blir mindre bara för att man åldras. Ett boende för målgruppen över 65 år kan se ut på olika sätt. Men boendet ska stödja ett självständigt liv, bidra till trivsel och meningsfullhet samt möjlighet att bo kvar med god livskvalitet i åldrandets olika faser genom exempelvis tillgång till gemensamhetslokal och aktivitetscenter.²⁸

²⁶ Särskilda förmedlingsregler till trygghetsbostad. Äldrenämnden 2019. ALN-2018-0225

²⁷ Boendekoncept för seniorer, Uppsalahem 2024

²⁸ Seniorbostäder med gemensamhetsyta och service för invånare i Uppsala kommun Förslag på koncept, kömodell samt antal lägenheter. Äldrenämnden 2024. ÄLN 2026-00304

Seniorperspektiv i bostadsutformningen

I flertalet länder i Europa kretsar utmaningarna kring att möjliggöra för äldre att åldras i hemmet och att finna boendeformer som möter upp behovet av gemenskap för att motverka ofrivillig ensamhet. Användarperspektivet är vanligare i många europeiska länder, där seniorer och civilsamhälleaktörer är med och formar sitt framtida boende. Danmark har exempelvis länge arbetat strategiskt med att utveckla boendeformer med gemenskap för bland annat äldre "bofællesskaber". En skillnad mellan Sverige och Danmark finns i synen på gemenskap. I Sverige är anställd personal och service viktiga delar i ett seniorboende. I Danmark är gemenskapen och tryggheten uppbyggd kring de gemensamma lokalerna och de informella nätverken. En gemenskap som till del byggs upp under längre tid genom att bofællesskaben ofta kommer till genom de boendes egna initiativ.²⁹ I Sverige finns några exempel på ett mer användardrivet perspektiv i utformningen av bostäder för äldre. Projekt som till del tillkommit på mindre orter, så som Hogslätts vänboende i Gerlesborg och Stavsjö i Nyköping.

Med en ökande andel äldre visar forskningen också på värdet av att planera för det åldersintegrerade boendet eller mindre enheter av seniorbostäder för att nå åldersintegrationen i grannskapet. De sociala banden i grannskapet bidrar till trygghet och livskvalitet. Det finns också ett antal exempel på seniorbostäder i kombination med exempelvis studentbostäder eller bostäder för unga. Exempelvis SällBo i Hälsingsborg, ett sällskapsboende med gemensamma utrymmen som riktar sig till äldre och yngre personer.³⁰ Eller kollektivhuset Rudbeckia i Rosendal som uppkom genom en aktiv kollektivhusförening som initialt bestod av målgruppen 40+ utan hemmaboende barn. Huset som sedan byggdes riktades till alla som önskade bo med gemenskap, oavsett ålder. Några från den ursprungliga föreningen flyttade in andra inte då det fanns blandade meningar om att vilja bo åldersintegrerat.

Pågående och kommande nybyggnation

Ett seniorbostadsprojekt med hyresrätter i Sävja har nyligen byggts klart och finns för uthyrning hos Uppsala Bostadsförmedling. Det är ett tidigare vårdboende som Skandia fastigheter byggt om till 35 hyresrätter med stora gemensamma lokaler. Hyran för en nybyggd seniorbostad är ca 8 800 kr per månad för en bostad om ett rum och kök på 41 kvadratmeter. Den höga hyran i kombination med inkomstkrav på 2,5 gånger årshyran innebär att det varit svårt att få dessa bostäder uthyrda.

Byggnation pågår även inom Uppsalahems regi i kvarteret Takryttaren i Kapellgärdet. Där byggs klimatsmarta hem för olika livsstilar och behov. Totalt 174 bostäder varav 98 ordinarie hyresrätter, 70 delningsbostäder samt ett LSS-boende med sex lägenheter. Delningsbostäderna utgör ett nytt boendekoncept där hyresgästen har ett eget rum med wc/dusch och delar gemensamma ytor såsom kök, vardagsrum och allrum med sex grannar. Två av dessa lägenheter, med totalt 14 rum, kommer att riktas till målgruppen 65 år och äldre. Syftet är att erbjuda ett prisrimligt boende med gemenskap för att öka tryggheten och motverka ofrivillig ensamhet. Övriga delningslägenheter riktas till ungdomar respektive blandade åldersgrupper. Bostäderna beräknas stå färdiga 2027.

Kommande seniorbostadsprojekt finns i Rosendal där Rosendal Fastigheter i Uppsala AB utvecklar kvarteret Emiles Trädgård. Det är ett nytt bostadsprojekt med 99 bostadsrättslägenheter. Ett livsstilsboende för den dynamiska 50+ generationen med

²⁹ Bo på äldre dar. Kerstin Kärnekull 2009

³⁰SällBo - Helsingborgshem AB

gemensam vinterträdgård. Försäljning av bostäderna pågår därefter påbörjas byggstart. I Östra Sala Backe har Sveafastigheter en markanvisning i Kvarteret Upp där delar av bostäderna planeras för seniorbostäder i hyresrättsform med gemenskap. Under 2025 fick Uppsalahem också en markanvisning i Storvreta, Grandins backe för cirka 90 hyreslägenheter, varav en del seniorbostäder, samt ett vårdboende med cirka 72 lägenheter. Utöver dessa projekt pågår dialoger med aktörer som redan har fått en markanvisning om möjlighet att tillföra seniorbostäder samt med nya aktörer där tidigare markanvisning lämnats tillbaka.

Marknadsförutsättningar för byggande av seniorbostäder

Beräknat behov av seniorbostäder i hyresrättsform

Uppsala har jämfört med flera svenska kommuner ett relativt lågt antal specialbostäder riktade till äldre. Äldreförvaltningen och kommunstyrelsens fastighetsavdelning har gjort jämförelser med exempelvis Stockholm som har dubbelt så många seniorbostäder i hyresrättsform per capita. Vid en sådan jämförelse skulle behovet i Uppsala beräknas till ytterligare 630 seniorbostäder i hyresrättsform utöver befintliga seniorbostäder. Tillskottet skulle innebära att 2,6 procent av befolkningen över 65 år skulle kunna få tillgång till en seniorbostad. För att bibehålla den kapaciteten till år 2035 kommer det behövas ytterligare cirka 200 seniorbostäder, det vill säga ett tillskott om cirka 800 seniorbostäder över en tio-årsperiod.^{31, 32} Att jämföra med seniorbostäder i Stockholm är dock inte helt enkelt. Seniorbostäderna i Stockholm har byggts ut under en längre tid och har därför betydligt lägre hyror än vad dagens nyproduktion skulle innebära. Efterfrågan på dessa billigare seniorbostäder är stor, att jämföra med mer nybyggda seniorbostäder i Uppsala med en högre boendekostnad där efterfrågan är svag.

Marknadsdjup för nybyggnation

Bedömningen är att behovet av seniorbostäder i olika koncept och bostäder som attraherar äldre att flytta till och kunna åldras i finns. Till följd av den demografiska utvecklingen och förändrade behov hos en växande grupp äldre invånare kommer det troligen öka. Mot denna bakgrund är det angeläget att stadsbyggnadsförvaltningens arbete med inventering av lämplig mark, analyser av utbud och efterfrågan samt markanvisning för seniorbostäder bedrivs kontinuerligt och strukturerat över tid. Stadsbyggnadsförvaltningen har därför räknat fram ett ungefärligt marknadsdjup för seniorbostäder i dagens marknadsläge. Under året avser stadsbyggnadsförvaltningen tillsammans med kommunledningskontoret att arbeta fram en modell för att kunna göra mer träffsäkra marknadsdjupsanalyser för bostadsbyggande i olika delgeografier. Köpkraftig efterfrågan för specialbostäder som exempelvis seniorbostäder kommer då kunna undersökas än mer i detalj och i relation till ordinarie bostadsprojekt.

Baserat på kunskap om äldres preferenser och flyttmönster vet vi att de cirka fem procent äldre över 65 år som årligen flyttar sker de flesta flyttar till det ordinarie bostadsbeståndet. Enligt en undersökning som Evidens³³ genomfört framgår att efterfrågan på seniorbostäder i bostadsrätts- och hyresrättsform motsvarar ungefär fem till tio procent av den årliga nyproduktionen av bostäder i flerbostadshus.

³¹ Seniorbostäder med gemensamhetsyta och service för invånare i Uppsala kommun Förslag på koncept, kömodell samt antal lägenheter. ÄLN 2026-00304

³² Utveckling av seniorbostäder, KSN-2024-03782

³³ Bostadsmarknaden för äldre – rörlighet, preferenser och betalningsvilja. Evidens 2021

Omräknat till beräkning av köpkraftig efterfrågan av nyproduktion i Uppsala skulle det innebära cirka 50–100 seniorbostäder per år, eller fem till tio procent av ordinarie bostäder i flerbostadshus. Uppsala ingick inte specifikt i studien men ingår i en kommungrupp där fler äldre önskar flytta till bostadsrätt än hyresrätt och där betalningsviljan för bostadsrätt är högre än för hyresrätt. Eftersom Uppsala har en stor andel äldre som bor i äganderätt eller bostadsrätt innebär det att hushåll som säljer en bostad kan dra nytta av kapitalvinster som medger lägre belåningsgrader vid förvärv av seniorbostad i bostadsrättsform.

För seniorbostäder i hyresrättsform är hyresnivån avgörande för blivande hyresgäster. Kötiden för de seniorbostäder som förmedlas via Uppsala Bostadsförmedling är tydligt korrelerad med hyra. De seniorbostäder som byggts under senare år och därmed har en högre hyresnivå är relativt svåra att hyra ut. De billigare seniorbostäderna är mycket eftertraktade och kräver många år i kö. Bostäderna i det billigaste segmentet minskar också stadigt i samband med renovering av fastigheter.

Uppsalahem har arbetat fram två boendekoncept för seniorbostäder i hyresrättsform, ett för staden och ett för tätort. Uppsalahems översiktliga ekonomiska kalkyler för de två olika boendekoncepten visar att det är ekonomiskt svårt att få ihop kalkylerna³⁴. När det statliga investeringsstödet för byggande av bostäder till äldre avvecklades vid årsskiftet 2025/2026 blev det betydligt svårare att få ihop bygg-kalkylen.

Vid dialoger med byggaktörer som önskar svara på kommunens vilja att bygga seniorbostäder framkommer att det är svårt att få ihop de ekonomiska kalkylerna när gemensamma ytor ska till. Vård och omsorgsförvaltningen har följt upp om dagens ersättningsmodeller för gemensamhetslokal och värdskap som hanteras av äldrenämnden kan användas kopplat till nybyggnation och bedömer att incitamentet ur det perspektivet är svagt. Stödet syftar till att öka gemenskapen hos äldre och ansökan om ersättning för gemensamhetsytorna sker först när lokalen finns på plats. Stödet ger således ingen garanti vid byggande eller i investeringskedje för bostadsutvecklare i dess nuvarande utformning.

Sammantaget är det bedömda marknadsdjupet i nuvarande marknadsläge ett projekt per år där köpkraftig efterfrågan är störst för bostadsrättsformen. I dagens marknad finns ett begränsat marknadsdjup för dyra seniorbostäder i hyresrättsform då betalningsvilja och betalningsförmåga hos målgruppen är relativt svag. Som tidigare framgått är alla äldre inte intresserade av att bo ålderssegregerat. Det finns också ett intresse hos bostadsutvecklare att tillskapa en större variation av boendeformer som möter äldres behov. Seniorbostäder i kooperativ hyresrätt nämns av några eller kvarter med gemensamhetslokal och en blandning av målgrupper, där delar av bostäderna riktar sig till seniorer. Ett sätt att skapa en större efterfrågan är att aktivt informera seniorer om bostadsmarknaden och att se om sitt boende i tid. Det finns en okunskap om hur bostadsmarknaden fungerar och om seniorbostaden som boendeform.

Mark för kommande seniorbostäder

Mark- och exploateringsavdelningen genomför normalt markanvisningar för nya bostäder i konkurrens. Sedan våren 2025 testas även direktanvisning av mindre, kompletterande projekt som bryter ett homogent bostadsutbud. Byggaktörer bjuds in att lämna idéer på platser som kan bebyggas med bostäder. Utgångspunkten i arbetet är att möjliggöra mindre bostadsprojekt om max 100 bostäder som kan komplettera beståndet i ett befintligt område. Bostäder för seniorer är en boendeform som är högt

³⁴ Boendekoncept för seniorer, Uppsalahem 2024

prioriterad i utvärderingen av de idéer som kommer in. Byggaktörerna har visat stort intresse och det har kommit in många förslag och idéer som utvärderats löpande inom direktanvisningsmodellen. Tre byggaktörer har exempelvis inkommit med intresseanmälan om att bygga seniorbostäder i bostadsrättsform.

De platser och idéer som inkommit fungerar som ett underlag för inventering av mark för seniorbostäder. Enligt enkätundersökning till målgruppen 60+ är närhet till service, vårdcentral, kollektivtrafik och grönska viktigt. Även närhet till befintligt boende för att bibehålla grannskap då många önskar bo kvar i sin stadsdel eller tätort.

Översyn görs också av befintliga projekt i samhällsbyggnadsportföljen för eventuell omställning till seniorbostäder. Även möjligheten att använda detaljplaner med A-tomter (allmänt ändamål) till bostäder har undersökts men är inte lämpligt. A-tomter är i detaljplan avsatta för offentliga verksamheter, exempelvis förskola eller skola, och kan därför inte tas i anspråk för bostäder utan att detaljplanen ändras. Platser med outnyttjade A-tomter kan dock vara goda kandidater för en ny detaljplan för bostäder.

I prioritering av framtida bostadsbebyggelse i kommunens portfölj för samhällsbyggnadsprojekt är bostäder som passar äldre en prioriterad boendeform för att möta den demografiska utvecklingen. För att nå ett varierat bostadsutbud i olika områden i Uppsala behöver bostäder som passar äldre finnas i samtliga pågående utvecklingsprojekt. För att uppnå minst ett projekt per år kan markanvisningstävling för seniorbostadsprojekt vara aktuellt.

Kommunstyrelsens beslut

17 juni 2026, §225

1. **att** i samråd med äldrenämnden genomföra riktade kommunikationsinsatser för att ge äldre förutsättningar att göra informerade val kring sitt boende,
2. **att** i samråd med äldrenämnden och bostadsförmedlingen ta fram arbetssätt för att fördela hyresrätter inom kommunstyrelsens eget bestånd av seniorbostäder,
3. **att** i samråd med äldrenämnden se över stöd för att få till byggande av seniorbostäder, exempelvis att kommunen hyr gemensamhetslokaler och samnyttjar med kommunala verksamheter samt
4. **att** se över möjlig ombyggnation av tomställda lokaler som kan ställas om till bostäder med gemenskap som kan passa seniorer.