

Coliving – en boendeform för framtiden?

Det är nog få som har missat att det inte är helt okomplicerat att hitta en bostad i Stockholm. Trots detta är enpersonshushållet den vanligaste hushållsformen i staden, men även i riket som helhet. Forskning visar att dagens unga vuxna i Stockholm, i detta fall individer i åldrarna 18 - 35, gärna delar sitt boende med andra och bor på en liten boyta om bostaden är belägen på en attraktiv adress. Samtidigt härjar bostadsbristen som en löpeld på Stockholmsmarknaden där det i genomsnitt tar drygt ett decennium att erhålla ett hyreskontrakt i kommunen och kostar närmre 90 000 kronor per kvadratmeter att köpa en bostadsrätt i innerstaden. Ett spännande koncept som medger att fler kan träda in på bostadsmarknaden är coliving, en yteffektiv boendeform som främjar såväl gemenskap som hållbarhet. Men vad innebär egentligen coliving och varför har konceptet inte exploderat i samhället med hänsyn till alla dess positiva egenskaper?

Vi har i vårt examensarbete "Coliving - en boendeform för framtiden" gjort en djupdykning i den bubblande boendeformen coliving och bland annat identifierat några förutsättningar för att konceptet ska kunna växa på Stockholmsmarknaden. I Sverige är hållbarhet ett hett begrepp bland både företag och privatpersoner, således fann vi det intressant att utreda på vilket sätt coliving kan betraktas som en hållbar boendeform. För att konceptet ska kunna bli en betydande del av marknaden är det fundamentalt att det finns någon som är intresserad av att producera bostäderna, varpå vi tog tempen på bostadsutvecklarna för att skapa oss en uppfattning om deras intresse för boendeformen.

Vad innebär coliving?

På grund av att det i dagsläget inte finns en vedertagen definition av coliving har vi intervjuat några aktörer som i dagsläget bedriver

colivingverksamhet. Utifrån deras svar har vi formulerat följande förklaring av konceptets innebörd:

Coliving är en yt- och resurseffektiv boendeform där bostadsgästerna delar på tillgångar och utrymmen som exempelvis kök, vardagsrum och kontorsrum, men där varje bostadsgäst har sitt privata rum som inte sällan är möblerat redan vid inflytt. Verksamheten bedrivs av ett företag snarare än en privatperson och de boende behöver således inte känna varandra innan de flyttar in eftersom varje person har ett kontrakt kopplat till sitt privata rum. Utöver kontraktet för det privata rummet ingår bostadsgästerna i ett medlemskap mot en avgift för de gemensamma ytorna i boendet. Det ska vara enkelt och bekvämt att vara bosatt i ett colivingboende - städning och måltider är möjliga tillvalstjänster som underlättar vardagen för bostadsgästerna.

Vad krävs för att coliving ska kunna växa på Stockholmsmarknaden?

Det finns nog fler än vi som skriver under på att coliving, utifrån beskrivningen ovan, verkar vara en tämligen attraktiv boendeform. Men vad krävs egentligen för att konceptet ska kunna växa på marknaden? Vi har intervjuat tre aktörer som idag bedriver colivingverksamhet samt sex bostadsutvecklare och på så vis kommit fram till att en av de mest grundläggande förutsättningarna är att fastslå en lämplig upplåtelseform för konceptet, framförallt om bostäderna ska vara hyresrätter eller om verksamheten ska bedrivas i enlighet med lagen om hotell- och pensionatryrelse. Inget av de två lagrummen är perfekt kompatibelt med coliving. Det förstnämnda, det vill säga hyreslagen, medför ett besittningsskydd som gör det komplicerat för en hyresvärd att bli av med en hyresgäst vilket kan vara av stor vikt i ett boende som coliving där bostadsgästerna lever tätt in på varandra och en förutsättning för att det ska fungera är att de trivs i varandras sällskap. Vad gäller lagen om hotell- och pensionatryrelse

förutsätter den att ändamålet med verksamheten är "tillfällig möblerad bostad", här blir alltså den stora frågan om ett colivingboende kan betraktas som tillfälligt eller inte. För att lagar och regler över huvud taget ska kunna anpassas till förmån för coliving krävs vidare att allmänheten har en enhetlig uppfattning av konceptets innebörd - det behövs helt enkelt en vedertagen definition.

Naturligtvis behöver det även finnas en efterfrågan hos befolkningen för att någon ska vara villig att producera den här typen av boende. Detta har vi konstaterat att det gör i Stockholm, med hänsyn till ungas bostadspreferenser, höga bostadsrättspriser och långa väntetider till att erhålla en hyresrätt. Nämnvärt är även att samtliga respondenter som bedriver colivingverksamhet idag berättade att de hade långa köer.

Ytterligare en ganska självklar förutsättning är att det är genomförbart ur ett ekonomiskt perspektiv. Markpriserna i Stockholm och stadens kranskommuner är i bostadsutvecklarnas mening för höga för att producera hyresrätter, vilket även drabbar coliving. Dagens hyressättningsystem medför att hyrorna inte är tillräckligt höga för att täcka de ekonomiska kalkylerna.

Slutligen är digitala verktyg en förutsättning för att ett colivingboende ska fungera. Delandet mellan individer främjas av digitala plattformar samtidigt som colivingaktörerna belyste vikten av digitala verktyg för verksamhetens funktion.

På vilket sätt kan coliving betraktas som en hållbar boendeform?

Att skapa förutsättningar för möten mellan individer är, enligt Boverket, hållbart ur ett stadsutvecklingsperspektiv. I ett colivingboende medför de gemensamma ytorna att de boende kan umgås och mötas på ett naturligt sätt och på så vis är boendeformen åtminstone socialt hållbar. Det slutar dock inte där - coliving kan även betraktas som en ekologiskt hållbar boendeform då yt- och resurseffektiviteten är ett faktum, vilket bland annat har en positiv effekt på energiförbrukningen. Vad gäller den ekonomiska dimensionen av hållbarhet

var svaren från respondenterna bristfälliga, men utifrån bostadsutvecklarnas perspektiv kan boendeformen eventuellt leda till en förhållandevis hög andel omflyttningar, vilket reflekteras i drift- och underhållskostnader.

Hur ser Stockholms bostadsutvecklare på coliving?

Bostadsutvecklarnas filosofi verkar vara att luta sig tillbaka och fortsätta i gamla hjulspår till dess att existerande frågetecken rätats ut, men trots det tyckte vi oss kunna utläsa en nyfikenhet för boendeformen hos samtliga. Några var till och med involverade i forsknings- eller pilotprojekt med fokus på coliving. Trots nyfikenheten var det ingen av bostadsutvecklarna som i dagsläget arbetade med ett faktiskt projekt, vilket vi tror beror på en bristande kunskap om vad konceptet innebär. I och med att konceptet inte är helt vattentätt ser bostadsutvecklarna att det inte är ett färdigt koncept för bostadsmarknaden än. Osäkerheten gällande upplåtelseform men även utformning enligt Boverkets byggregler gör att de ser en för stor finansiell risk, både för dem själva men även för fastighetsägarna i nästa led, i att utveckla ett sådant projekt i dagsläget. Något vi även lade märke till är de stordriftsfördelar som kan uppnås i samband med produktionen av traditionella lägenheter. Eftersom coliving ä ett nischat koncept kommer boendeformen troligen inte att produceras i samma utsträckning som traditionella bostäder, varpå stordriftsfördelarna förmodligen blir mindre. Slutligen menade samtliga bostadsutvecklare att Sverige behöver fler boendeformer, så vem vet – kanske ser vi coliving som en betydande del av marknaden snart?

Populärvetenskaplig artikel författad av Felicia Landkvist och Stina Karpmyr

Institutionen för fastighetsvetenskap, Lunds Tekniska Högskola

Utgiven 2019-05-20