

Äldreboendeplan 2024

Med utblick mot 2040

Beslutad av äldrenämnden 2023-06-13



Boendeplan 2024 med utblick mot 2040

Dnr: ALD 2023/60

Förvaltning: Äldreförvaltningen

Avdelning: Avdelningen för stadsövergripande äldreomsorgsfrågor

Kontaktperson: Charlotta Jaensson och Therese Rosén

Innehåll

Sammanfattning	7
1. Bakgrund	11
Planeringsprocessen	11
Referensgruppen för boendeplanering	12
Lokalresursplanering	12
Boendeplanens upplägg	12
Definitioner	13
2. Boendeplaneringens förutsättningar	15
Ökning av antalet äldre	15
Den äldre befolkningen i Stockholms stad	15
Medellivslängden ökar	16
Fördubbling av personer med demens	17
Arbetskraftsbrist inom äldreomsorgen	17
Digitalisering och teknisk utveckling inom äldreomsorgen	18
Äldres bostäder idag	19
Ökade kostnader för nyproduktion och ombyggnad	20
Framtida utveckling omsorgskonsumtion	20
Befolkningsutvecklingen en säker faktor i prognosen	20
Långsiktigt ovisst om minskad nivå av omsorgskonsumtion	20
Förhållandet mellan behov och omsorgskonsumtion	21
Ökad flexibilitet i boendeplanering med nya prognosalternativ	21
3. Befintlig tillgång på särskilt boende	24
Planeringsinriktning 60/40	24
Nettohyreskostnad per boendedygn	24
Konsekvenser av pandemin	25
Kommunerna inom Stockholms län	25
Stadsgemensamma resurser i Stockholms stad	25
Tillgång på särskilt boende – kommuner i länet	26
Utomkommunala ansökningar – särskilt boende	26
Länsöverenskommelse kostnadsansvar vid flytt till särskilt boende	26
Flyttströmmar	27
Stadens platser i särskilt boende	27
Vård- och omsorgsboende	28
Boende med särskild inriktning – språk, kultur	30
Nationella minoriteter	31
Servicehus	31
Personer i hemlöshet med multiproblematik	32
4. Tillgång på seniorbostäder	34
Om seniorbostäder	34
Definition	34
Förmedling av seniorbostäder i hyresrätt	34
Aktivitetscenter	34
Kartläggning av seniorbostäder	35

5. Upprustningsbehov i befintligt bestånd	38
Behov av ombyggnationer och avvecklingar för vård- och omsorgsboende	38
Västerort	38
Innerstaden	38
Östra söderort	39
Västra söderort	39
Behov av ombyggnation och avvecklingar för servicehus	40
Västerort	40
Innerstaden	40
Östra söderort	40
Västra söderort	40
Pågående arbete med upprustning och evakueringsplan	41
6. Behovsprognos och boendeplanering	42
Om äldreomsorgsprognosen	42
Utvärdering av prognos 2021	42
Prognos omsorgskonsumtion 2022-2040	42
Omsorgstagandet ökar	42
Skillnader i staden	43
Prognos antalet omsorgstagare	43
Kostnadsprognos	45
Prognos omsorgskonsumtion i olika boende- former	46
Prognos vård- och omsorgsboende	46
Prognos korttidsvård	48
Behov och efterfrågan profilboende	49
Behov av platser för yngre personer med demenssjukdom	50
Behov och efterfrågan boenden med särskild inriktning	50
Behov och efterfrågan nationella minoriteter	50
Boendetider i särskilt boende	51
Vård- och omsorgsboende	51
Servicehus	52
Att möta behoven stadsövergripande i vård- och omsorgsboende	53
Planering antal platser i vård- och omsorgsboende	53
Privat nyproduktion	54
Kommunal nyproduktion	54
Kommunal avveckling	54
Att möta behoven - förslag per stadsdelsregion	55
Antal omsorgstagare per stadsdelregion	55
Planering förslag per stadsdelsregion	55
Västerort	56
Innerstaden	57
Östra söderort	59
Västra söderort	60
Att möta behoven stadsövergripande med fler seniorbostäder	61
Köer och efterfrågan	62
Undersökning efterfrågan seniorbostäder	62
Ramprogram för seniorbostäder	63
Boende i seniorbostad – boendeprofiler	64
Ökad befolkning skapar behov av fler seniorbostäder	65
Nytt uppdrag för utbyggnaden av seniorbostäder	67
Framtida behov av seniorbostäder	68

Känd nyproduktion	68
7. Analys och äldreboendeplaneringens synpunkter	72
1. Fler äldre leder till ökad omsorgskonsumtion	72
Från minskning av omsorgskonsumtion till ökning när äldre blir fler	72
Osäkra faktorer till tidigare minskad omsorgskonsumtion	72
Prognosalternativ för mer flexibilitet i bostadsplanering	73
Tilltagande behov av vård- och omsorgsbostäder	73
Äldreboendeplaneringens synpunkter	73
2. Äldres bostäder avgörande för omsorgskonsumtion och arbetskraftsbrist	74
Otillgängliga bostäder kan tidigarelägga behov av särskilt boende	74
Behov av hemtjänstinsatser ökar vid förlängt egenboende	74
Efterfråge- och målgruppsanalys av utrikes födda	75
Efterfråge- och målgruppsanalys av grupper med särskilda behov	75
Seniorbostäder kan leda till fler år i eget boende	75
Stimulera rörligheten	76
Äldreboendeplaneringens synpunkter	76
3. Boendeplaneringens förutsättningar	77
Återinförd planeringsinriktning 60/40	77
Äldreboendeplaneringens synpunkter	77
4. Omstrukturering och upprustning befintligt kommunalt fastighetsbestånd	78
Begränsat antal nya platser i vård- och omsorgsboende genom ombyggnation	78
Upprustning och evakuering sammanfaller med ökade behov	79
Risk för akuta behov av åtgärder	79
Servicehusens behov av upprustning och modernisering	79
Äldreboendeplaneringens synpunkter	80
5. Nyproduktion	80
Kvalitetssäkring för nya vård- och omsorgsboenden	80
Projektering av stadens nya vård- och omsorgsboenden	81
Inriktning nyproduktion av seniorbostäder	81
Äldreboendeplaneringens synpunkter	82
6. Ekonomiska överväganden och investeringskostnader	83
Framskrivning kostnader omsorgskonsumtion	84
Investeringskostnader för nyproduktion av vård- och omsorgsboende	84
Val av fastighetsägare	84
Omvärldspåverkan påverkar investeringskostnader	85
Stor variation av nettohyreskostnad för vård- och omsorgsboenden	85
Utmaningar för boenden med höga nettohyreskostnader	86
Äldreboendeplaneringens synpunkter	87
7. Komplettera boendeplaneringen med översyn av befintligt bostadsbestånd	88
Äldreboendeplaneringens synpunkter	88
Referenslista – källor och litteratur	90
Bilaga 1 - Metod för beräkningar	91
Beräkning av resurser	91
Privata platser med LOV-avtal	91
Privata profilboenden med ramavtal enligt LOU	91

Boendeplan 2024 med utblick mot 2040

6 (94)

Prognos omsorgskonsumtion	92
Metod för beräkning av boendetider	92
Metod beräkning kostnadsanalys	93

Sammanfattning

I enlighet med kommunfullmäktiges budget ska stadsdelsnämnderna årligen ta fram regionala boendeplaner för äldre. Äldrenämnden samordnar arbetet med den stadsövergripande boendeplanen samt föreslår beslut om åtgärder utifrån en sammanvägd bedömning och prognos över framtida behov av bostäder för äldre. Arbetet sker i samverkan med stadsdelsnämnderna, stadsledningskontoret, Micasa, stadsbyggnadskontoret och exploateringskontoret.

Enligt befolkningsprognosen är 155 204 personer 65 år eller äldre i Stockholms stad. Det är knappt 4 000 fler än förra året. Flest personer över 65 år bor inom Södermalm, Hägersten-Älvsjö och Östermalm. Gruppen över 80 år ökar med cirka 7 000 personer de närmsta tre åren. Fram till 2040 fördubblas gruppen över 80 år.

Totalt har staden tillgång till 8 226 platser inom vård- och omsorgsboende. Jämfört med samma tidpunkt året innan är det en ökning med 341 platser. Av det totala antalet platser drivs 3 126¹ i kommunal regi eller av entreprenör och 5 100 av privata utförare. Av de privata finns 2718 platser utanför Stockholms stad. Platserna i privata vård- och omsorgsboenden kan även vara tillgängliga för andra kommuner. I det totala antalet platser om 8 226 ingår även 260 korttidsplatser och 441 profilboendeplatser. I december 2022 fanns det elva servicehus med totalt 781 lägenheter. Samtliga servicehus drivs i kommunal regi.

En ny inventering visar att det finns cirka 6 697 seniorbostäder i Stockholms stad. Av dessa ägs 35 procent av allmännyttan, 42 procent av övriga hyresvärdar och 23 procent av bostadsrättsföreningar. En stor andel av seniorbostäderna återfinns i innerstaden. Bostadsrätterna är mest vanligt förekommande i västerort. Totalt sett finns minst antal seniorbostäder i östra söderort.

För att på ett tydligt sätt kunna belysa osäkerheten i framtida omsorgskonsumtion presenteras årets prognosresultat utifrån två alternativ. Huvudalternativet (Utvecklingsalternativet) utgår från en fortsatt minskning av omsorgskonsumtion medan Nulägesalternativet utgår från nuvarande nivå på omsorgskonsumtion. Om dagens nivå av omsorgskonsumtion fortsätter syns skillnader inom några år. Men framför allt innebär det en exponentiell utveckling där skillnaderna mellan prognosalternativen ökar med tiden. Det är i nuläget svårt att göra en bedömning över vilket av prognosalternativen som är mest sannolikt framöver. Eftersom tidigare prognoser grundat sig på Utvecklingsalternativet med en fortsatt minskning i omsorgskonsumtionen vilket

¹ Var av 687 drivs på entreprenad, december 2022

också visat stämma väl överens med det faktiska utfallet tidigare, utgår även årets prognos från Huvudalternativet. Kommande boendeplaner kommer att fortsätta följa och analysera de bägge prognosalternativen, utvärdera utfall och revidera framtida planering där efter.

År 2040 prognostiserar Huvudalternativet (Utvecklingsalternativet) 29 840 och Nulägesalternativet totalt 36 310 omsorgstagare, en differens på 6 470 omsorgstagare. Planeringen för nya vård- och omsorgsboenden utgår liksom tidigare boendeplaner från, Huvudalternativet (Utvecklingsalternativet).

Bristen på personal i äldreomsorgen kommer i framtiden att öka då antalet yrkesverksamma personer minskar i förhållande till antalet äldre med behov av äldreomsorg. En teknikomställning med digitalisering och välfärdstjänster innebär nya behov av kompetens och andra yrkesgrupper inom äldreomsorgen.

I september 2022 bodde 5 368 personer på vård- och omsorgsboende. Det är en ökning med 4,4 procent (239 personer) jämfört med samma period år 2021. Till 2025 förväntas en ökning med 330 personer enligt Huvudalternativet (Utvecklingsalternativet) och 520 personer, enligt Nulägesalternativet. Till 2030 förväntas ökningen bli 19 respektive 30 procent. År 2040 förväntas en ökning med cirka 50 procent av vård- och omsorgsplatser enligt Huvudalternativet (Utvecklingsalternativet) och en ökning med cirka 80 procent enligt Nulägesalternativet. Det är viktigt följa prognosutfallet under de närmsta åren.

Den framtida planeringen av vård- och omsorgsboenden görs utifrån 60/40 principen enligt Huvudalternativet (Utvecklingsalternativet). Antalet vård- och omsorgsboenden har enligt den återinförda fördelningen 60/40 inneburit en ökning från 11 till 23 kommunala projekt fram till 2040 enligt Huvudalternativet (Utvecklingsalternativet). Planeringen innebär att inga nya vård- och omsorgsboenden tillkommer genom privat nyetablering utöver de tolv idag kända privata projekten för att uppnå fördelning 60/40.

I Stockholms stads budget år 2019, innan pandemipåverkan, var bruttokostnaden för äldreomsorgen 7,7 miljarder kronor. I årets omsorgsprognos förväntas kostnaderna enligt Huvudalternativet (Utvecklingsalternativet) öka med knappt 59 procent och med Nulägesalternativet knappt 90 procent fram till 2040.

För många särskilda boenden finns det ett behov av totalrenoveringar som kräver tomställning och evakuering av de boende. Det rör cirka 30

fastigheter där genomgripande upprustning behövs i närtid och där behov kommer att finnas av evakueringar. Fastigheterna som berörs innehåller vård- och omsorgsboende, servicehus och seniorbostäder. Underhållsinsatser i befintliga vård- och omsorgsboenden och seniorbostäder planeras av Micasa och en renoverings- och evakueringsplan är under framtagande. Renovering och evakuering kommer att påverka tillgången på platser i vård- och omsorgsboende eftersom evakueringarna sammanfaller med prognostiserat ökat omsorgsbehov och utbyggnad av äldreomsorgen.

Swecos inventering visar att det finns 6 697 seniorbostäder idag och en framskrivning beskriver att det behövs 10 323 seniorbostäder till 2040 för att tillgodose den andel som idag bor i seniorbostäder. Staden har idag kännedom om 2 570 seniorbostäder under produktion. Det behöver produceras ytterligare 1 056 seniorbostäder utöver den idag kända projekten fram till 2040 för att tillgodo se den andel som idag bor i seniorbostäder.

I Stockholms stads budget 2023 presenterades ett en ny ambition för utbyggnaden av seniorbostäder genom uppdraget: Exploateringsnämnden ska i samarbete med stadsbyggnadsnämnden, äldrenämnden och Micasa Fastigheter i Stockholm AB utreda behovet av seniorbostäder för att målet om att alla över 65 år som vill ska kunna få en seniorbostad ska kunna tillgodoses. Arbetet med uppdraget är påbörjat och kommer presenteras i kommande boendeplan när utredningen kommit längre.

Utvecklingen går mot ett ökat kvarboende, men en stor andel äldre bor i otillgängliga bostäder och möjligheten till kvarboende påverkas av den befintliga bostadssituationen. Vid marktilldelning av tomter för seniorbostäder är det viktigt att topografi, omgivning, närhet till service och kollektivtrafik tillgodoses. Seniorbostäder behöver ses som en variation av olika boendeformer där tillgänglighet, trygghet och gemensamhetslokaler utöver tomtgenskaper och läge är gemensamma faktorer, men där själva bostäderna kan ha olika utformning och upplåtelseformer.

Vid ökat kvarboende behövs en beredskap för att tillgodose ökade behov av insatser i det ordinarie boendet såsom hemtjänst, dagverksamhet och trygghetslarm. Samtidigt måste en medvetenhet finnas över kvarboendets begränsningar där framförallt kognitiva nedsättningar ofta kan innebära behov av heldygntillsyn.

Inflation, ränteutveckling och byggmaterialbristen på grund av kriget i Ukraina påverkar ekonomiska förutsättningarna för både ombyggnad

och nyproduktion av boenden för äldre. Byggekostnadsindex för flerbostadshus steg med över 15 procent mellan januari 2022 och januari 2023. Större investeringar är redan idag svåra att få ihop på grund av det senaste årets kostnadsökningar.

Antalet kommunala vård- och omsorgsplatser som behöver nyproduceras i till 2040 är cirka 2 000 lägenheter, motsvarande cirka 25 nya boenden enligt Huvudalternativet (Utvecklingsalternativet) och cirka 2 900, motsvarande cirka 35 nya boenden enligt Nulägesalternativet. Investeringskostnaden skulle bli cirka sju till åtta miljarder kronor enligt Huvudalternativet (Utvecklingsalternativet) och 10 till 11,6 miljarder kronor enligt Nulägesalternativet baserat på investeringskostnader för vård- och omsorgsbostäder från Boendeplan 2023.

Välfärdstekniska lösningar kan öka delaktighet och självständighet, främja aktivitet och skapa trygghet. Hälsa- och teknikutveckling samt användandet av digitala tjänster är en avgörande del för hur stort behovet blir av vård- och omsorgsplatser framöver. Ett ökat teknikanvändande skapar dock nya utmaningar och behov av andra funktioner och annan kompetens inom äldreomsorgen, vilket behöver tas med i beräkningarna.

Med fler äldre, samt höga investeringskostnader för ombyggnation och nyproduktion, är det viktigt att få en bättre kunskap om lämpliga bostäder för äldre i stadens befintliga bostadsbestånd. Boendeplaneringen föreslår att se över lämpliga bostäder för äldre inom befintligt bostadsbestånd där projektet med tillgänglighetsmärkning inom de allmännyttiga bostadsbolagen får ett prioriterat fokus.

1. Bakgrund

I enlighet med kommunfullmäktiges budget ska stadsdelsnämnderna årligen ta fram regionala boendeplaner för äldre. Äldrenämnden ska samordna arbetet med den stadsövergripande boendeplanen samt föreslå beslut om åtgärder utifrån en sammanvägd övergripande bedömning och prognos över framtida behov av vård- och omsorgsboenden. Boendeplanen ska även beakta behov och efterfrågan av servicehus och seniorbostäder. Arbetet sker i samverkan med stadsdelsnämnderna, stadsledningskontoret, Micasa, stadsbyggnadskontoret och exploateringskontoret.

Utgångspunkten för boendeplaneringen är en sammanvägd och övergripande bedömning av behov, framtida trender med fokus på kvalitetsutveckling där fördelning av driftsformer och konsekvenser för såväl stadsdelsnämndsområden som staden som helhet beaktas. Vid prioritering av åtgärder är utgångspunkten att utbudet av boståndsbemiddlade boenden är en gemensam resurs för staden. För att säkerställa att behovet av vård- och omsorgsboende tillgodoses på längre sikt finns i den stadsövergripande boendeplanen en åtgärdsplan för åren 2023 till 2040 där markplaneringen, stadsplaneringen och äldreboendeplaneringen samordnas.

Planeringsprocessen

Äldrenämnden samordnar arbetet med den stadsövergripande boendeplanen och föreslår beslut om åtgärder. Förslaget till boendeplan behandlas i referensgruppen för boendeplanering. Kommunstyrelsens pensionärsråds boendegrupp tar del av förslaget. Styrgruppen för äldreboendeplanering ska godkänna förslaget.

Efter antagande av planen i äldrenämnden ska den godkännas av kommunstyrelsen. Äldreboendeplanen är vägledande för samtliga nämndernas löpande beslut gällande förändringar samt planering av stadens äldreboendebestånd. Kommunfullmäktige ger stadsdelsnämnderna uppdrag om igångsättning av konkreta utbyggnadsprojekt i enlighet med planeringen.

Referensgruppen för boendeplanering

Äldreförvaltningen samordnar stadens referensgrupp för boendeplanering. I gruppen ingår äldreomsorgschefer som representanter för respektive stadsdelsregion, stadsledningskontoret, Micasa, exploateringskontoret och stadsbyggnadskontoret.

Syftet med referensgruppen är bland annat att löpande samordna boendeplaneringen utifrån boendeplanen. Stadsdelsförvaltningarnas önskemål om förändringar i beståndet ska förankras i referensgruppen i god tid innan beslut i stadsdelsnämnd eller genomförande. Förändringar som avses är bland annat ny-, om- och tillbyggnad, tillfällig stängning, avveckling och ändrad inriktning.

Lokalresursplanering

I stadens strategiska arbete med lokalförsörjningen ingår en stadsövergripande lokalresursplanering. Denna lokalresursplanering, som för närvarande inte omfattar bostäder utan endast lokaler, kommer att utvecklas successivt.

Boendeplanens upplägg

Som utgångspunkt för boendeplanen ligger Swecos behovsprognos för vård- och omsorgsboende. Vidare utgår boendeplanen från Micاسas analys av fastigheterna samt ett antal utgångspunkter, inriktningar och omständigheter samt relevant forskning som har en påverkan på planeringen. Som underlag ligger även de av respektive stadsdelsnämnd antagna regionala boendeplanerna.

Då boendeplanen utvecklats och nya delar tillkommit görs i årets plan, Boendeplan 2024, revideringar av dispositionen för att förtydliga och skapa översikt över den stora mängden information.

Planen inleds med en **sammanfattning och bakgrund**. I kapitel 2 **Boendeplaneringens förutsättningar** redogörs för ett antal faktorer som påverkar planeringen och som det är viktigt att vara medveten om. I kapitel 3 **Befintlig tillgång på särskilt boende**, beskrivs befintliga resurser i olika typer av särskilt boende. Nuläget för seniorbostäder beskrivs i kapitel 4 **Befintlig tillgång på seniorbostäder**. Efter nulägesredovisningen kommer ett kapitel 5 som utifrån de regionala planerna redogör för **upprustningsbehov av befintligt bestånd**.

I nästa kapitel blickar vi framåt. I Kapitel 6, **Behovsprognos och boendeplanering** görs en beskrivning av den demografiska utvecklingen för gruppen äldre. Sedan följer en prognos för omsorgsbehoven och en

fördjupning om hur behovet ser ut i de olika boendeformerna. Slutligen redogörs för planering av hur de identifierade behoven ska mötas, först på en stadsövergripande nivå och sedan på regionnivå. Nytt för i år är att kapitlet redovisar två prognosalternativ. Planeringen utgår som tidigare år från Huvudalternativet (Utvecklingsalternativet).

Boendeplanen avslutas med kapitel ”7. **Analys och äldreboendeplaneringens synpunkter**”. I det sista kapitlet lyfts frågor och områden som är av speciell vikt att ta i beaktande vid den framtida planeringen. En analys görs av överväganden som är viktiga för att möta de framtida boende- och omsorgsbehoven. Reflektioner och synpunkter samlas framför allt under rubriken ”Äldreboendeplaneringens synpunkter”, i slutet av varje stycke.

Definitioner

Vård- och omsorgsboende

En gemensam benämning för särskilt boende med heldygnsomsorg för äldre. Det är en biståndsprövad insats enligt socialtjänstlagen. I Stockholms stad finns vård- och omsorgsboenden för personer med somatisk sjukdom eller demenssjukdom. Det finns profilboenden som har specialkunskap utifrån en särskild diagnos eller funktionsnedsättning, exempelvis psykisk sjukdom. Vissa vård- och omsorgsboenden har inriktning mot exempelvis olika språkgrupper, kultur eller etnicitet.

Servicehus

I servicehus bor den enskilde i en egen lägenhet och har stöd av trygghetslarm och tillgång till viss gemensam service och gemensamma lokaler. Det finns också tillgång till sjuksköterska, arbetsterapeut och fysioterapeut. Varje stadsdelsförvaltning ansvarar för servicehus och den service som finns där, då alla servicehus drivs av kommunen, om det finns restaurang eller liknande kan därför skilja sig mellan servicehus.

Korttidvård

En kortare periods vård och omsorg på ett vård- och omsorgsboende. Orsaken kan vara växelvård eller avlastning för den som vårdar en närstående i bostaden. Korttidsvård kan även vara aktuellt av andra orsaker, exempelvis under pågående utredning av den enskildes omvårdnadsbehov.

Seniorbostäder

Seniorbostäder är lägenheter inom det ordinarie bostadsbeståndet avsedda för äldre över en viss ålder, inget biståndsbeslut behövs. Seniorbostäder finns som hyresrätt, bostadsrätt och kollektivboende. Det är oftast lägenheter med god tillgänglighet och tillgång till gemen-

samma lokaler. Vid vissa av stadens seniorboenden driver staden aktivitetscenter med verksamhet riktad till äldre. Stockholms stads kommunala bostadsbolag tillhandahåller seniorbostäder som hyresrätt för målgruppen 65 år och äldre.

2. Boendeplaneringens förutsättningar

I följande kapitel görs en genomgång av den demografiska utvecklingen bland äldre och hur ökad medellivslängd och sociala faktorer kan påverka omsorgskonsumtionen. I en snabbt föränderlig omvärld påverkas förutsättningarna för boendeplanering och många faktorer påverkar både behovet, utbudet och planeringen av bostäder för äldre. I slutet av kapitlet presenteras en övergripande prognos över hur antalet omsorgstagare kan utvecklas.

Ökning av antalet äldre

Den äldre befolkningen i Stockholms stad

Enligt Stockholms stads senaste befolkningsprognos, december 2022, hade staden drygt 986 000 invånare, vilket är en ökning med över 10 000 personer från förra året. 155 204² personer är 65 år eller äldre, vilket är knappt 4 000 personer fler än förra året. Flest personer över 65 år bor inom Södermalm, Hägersten-Älvsjö och Östermalm³.

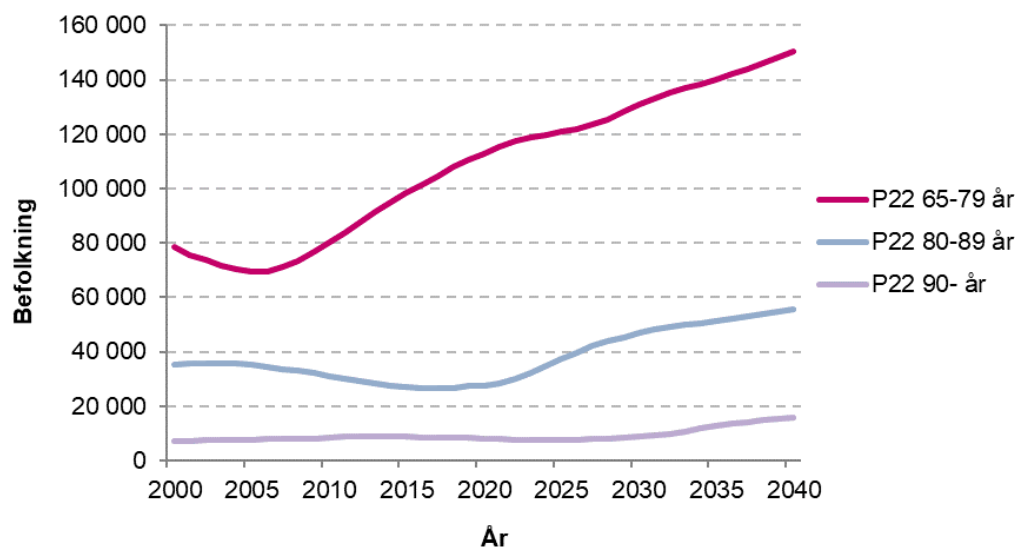
Antalet yngre äldre, mellan 65 till 79 år, ökar med cirka 1 000 personer per år fram till 2025 då ökningen snabbar på i denna åldersgrupp. Inom en tioårsperiod har åldersgruppen ökat med cirka 17 800 personer för att år 2040 uppgå till cirka 150 300 personer. Det är framför allt utvecklingen i åldersgruppen över 80 år som har störst betydelse för behoven av omsorg. Efter ett antal års minskning ökar nu denna grupp. Till år 2025 är ökningen knappt 7 000 personer. Fram till år 2040 väntas en knapp fördubbling av personer över 80 år jämfört med idag, från cirka 38 900 till cirka 71 400 personer. Ökningen är störst i innerstaden. De allra äldsta, över 90 år, förväntas fortsätta att minska fram till 2025 men minskningen det senaste året är lägre än prognosen i förra boendeplanen. Fram till 2040 förväntas gruppen över 90 år att öka med cirka 7 950 personer⁴.

I diagrammet nedan visas den faktiska utvecklingen av den äldre befolkningen åren 2000 till 2022 samt prognosen för antalet äldre 2021 till 2040.

² Statistikdatabasen, SCB, 2023

³ Tabellbilaga 20211124, Sweco, 2022

⁴ Tabellbilaga 20211124, Sweco, 2022

Figur 1. Befolkning perioden 2000–2021 och prognos 2022–2040. Källa: Sweco⁵

Medellivslängden ökar⁶

Befolkningens medellivslängd ökar stadigt. De barn som föds nu har en förväntad medellivslängd på 85,4 år för flickor och 82,3 år för pojkar. För de som redan uppnått åldern 65 år var den förväntade återstående medellivslängden för kvinnor 22,6 och för män 19,5 år 2021⁷. År 2019 var den förväntade återstående medellivslängden vid 65 års ålder 21,9 år för kvinnor och 19,2 år för män, vilket är en ökning med cirka fem respektive sex år sedan 70-talet. Snabbast har ökningen varit för män och i framtiden väntas både kvinnors och mäns medellivslängd fortsätta öka samtidigt som de närmar sig varandra ytterligare.

Medellivslängden påverkas av ett antal faktorer. Nedan beskrivs utvecklingen av utbildningsnivå, ensamboende/samboende och utrikes födda i den äldre befolkningen i Stockholms stad⁸.

Det finns statistiskt säkerställda skillnader i medellivslängd mellan olika sociala grupper⁹. Exempel på en social faktor med tydlig betydelse för livslängd är utbildningsnivå. Medellivslängden är högre för personer med hög utbildning än med låg utbildning. Utbildningsnivån i befolkningen påverkar även den förväntade sjukligheten och behovet av äldreomsorg. Personer med högre utbildning har i lägre utsträckning omsorg än de med lägre utbildning. Civiltillståndet är ytterligare

⁵ Tabellbilaga 20211124, Sweco, 2022

⁶ Äldreomsorgsprognos 2022, Sweco, 2022

⁷ Den totala medellivslängden blir längre om vi adderar återstående medellivslängd på 65-åringar jämfört med 0-åringar (nyfödda). Anledningen till det är vissa dödsfall sker innan 65 års ålder, vilket förkortar medellivslängden för nyfödda.

⁸ Livslängd och dödlighet i olika sociala grupper, SCB, 2016

en faktor som påverkar medellivslängden. Vid 65 års ålder är den återstående medellivslängden längre för gifta än för skilda och även längre för skilda än ogifta.¹⁰

Även vad gäller utrikes födda finns skillnader i återstående medellivslängd. Individer födda utanför Europa har en längre återstående medellivslängd än inrikes födda. Det visar sig att utländsk bakgrund inte har en statistiskt säkerställd betydelse för omsorgstagandet enligt de analyser som Sweco har gjort i samband med resursfördelningen för äldreomsorg. Att stadsdelsområden med en hög andel utrikesfödda har ett högre omsorgstagande beror snarare på de lägre inkomstnivåerna i dessa områden jämfört med stadens genomsnittliga inkomster.

Fördubbling av personer med demens

I takt med att gruppen äldre växer kommer även spridningsgraden i hälsa och ohälsa inom gruppen att öka. I Region Stockholms studie över sjukdomsutvecklingen för äldre över 65 år har det skett en positiv hälsoförbättring inom somatiska sjukdomar vilket troligen kommer att fortsätta men i långsammare takt än tidigare. För demenssjukdomarna är det annorlunda, de väntas medföra ett stort vårdbehov framöver i takt med den ökande befolkningen.¹¹

Vid ökande ålder påverkas den kognitiva förmågan och risken att insjukna i demenssjukdom ökar. Åtta procent av alla som är 65 år eller äldre och nästan hälften av alla som är 90 år eller äldre har en demenssjukdom. Antalet personer med demens inom Sverige beräknas öka kraftigt när efterkrigstidens generation uppnår en högre ålder. Varje år insjuknar mellan 20 000 och 25 000 personer i en demenssjukdom. Det finns idag cirka 130 000 till 150 000 personer med demenssjukdom i Sverige och i takt med att vi lever allt längre förväntas antalet nästan att fördubblas fram till 2050.¹²

Arbetskraftsbrist inom äldreomsorgen

Att hitta tillräckligt med personal med rätt kompetens är ett problem inom många sektorer. Inom äldreomsorgen är utmaningen att klara välfärdsuppdraget. Äldreomsorgen beräknas nationellt behöva öka antalet anställda med drygt 30 procent fram till 2031. Ökningen beror på den demografiska utvecklingen med ökat antal äldre. Samtidigt förväntas ett stort antal medarbetare inom äldreomsorgen gå i pension under samma period. Sammantaget behöver äldreomsorgen i Sverige

¹⁰ Äldreomsorgsprognos 2022, Sweco, 2022

¹¹ Region Stockholm/TRF, 2019:6, Sjukdomspanoramat bland 65+ i Stockholms län – idag och i framtiden

¹² Vård och omsorg vid demenssjukdom, Socialstyrelsen, 2018

anställa cirka 111 000 personer de närmaste åtta åren. Under samma period behövs även rekrytering inom hälso- och sjukvården med cirka 22 500 personer. Under denna period väntas antalet personer i arbetsför ålder nationellt öka med fyra procent, vilket motsvarar 253 000 personer, en betydligt lägre ökning än under föregående tioårsperiod. Idag är mer än var tredje medarbetare inom äldreomsorgen utrikesfödd. Utrikesfödda kommer även fortsatt vara en viktig del av arbetsresursen inom äldreomsorgen då de står för 95 procent av ökningen av personer i arbetsför ålder och med en sysselsättning. För att täcka behoven inom äldreomsorgen fram till 2031 behöver drygt en tredjedel av ökningen av de sysselsatta i Sverige välja arbete inom äldreomsorgen för att möta det ökade antalet äldre med omsorgsbehov.¹³

Digitalisering och teknisk utveckling inom äldreomsorgen

Antalet äldre ökar och äldreomsorgen i Stockholms stad behöver kunna tillhandahålla en smartare och effektivare äldreomsorg som tar tillvara på digitaliseringens möjligheter med stockholmarens fokus. För att staden ska klara det ökande trycket med allt fler invånare som har behov av omsorg, behövs alternativ till insatser som idag kräver personella resurser.

Stockholms stad behöver kunna tillhandahålla en mer effektiv äldreomsorg som tar tillvara på digitaliseringens möjligheter. För att staden ska klara det ökande trycket med allt fler invånare som har behov av hjälp, behövs alternativ till insatser som idag kräver personella resurser. Det här innebär att äldreomsorgen kommer att ha behov av en annan kompetens där såväl språknivå som förutsättningar att klara av att hantera de tekniska plattformar och digitala verktyg som kommer är av betydelse.

Det är viktigt för seniorer att de fastigheter som profilerar sig som seniorbostäder eller vård- och omsorgsboenden, tillhandahåller teknisk infrastruktur som gör det möjligt att koppla på tekniska hjälpmedel och välfärdsteknik. Digital tillsyn kan ske med olika tekniska lösningar som rörelsesensorer, trygghetskamera eller IR-sensorer. En tillgänglig och anpassad bostad i kombination med digital tillsyn ökar äldres möjligheter till ett självständigt liv och kan även leda till en senareläggning av behovet av äldreomsorg.

¹³ Välfärdens kompetensförsörjning, personalprognos 2021-2031, Sveriges kommuner och regioner, 2022

Utformningen av bostäder bör förberedas exempelvis genom placering av uttag för nätverk och elektricitet för strömförsörjning av såväl välfärdsteknisk utrustning och tekniska hjälpmedel. Fysiskt utrymme behöver till exempel planeras utifrån vårdängens olika möjliga placeringar i bostaden. Staden behöver planera för en gemensam digital infrastruktur med standardiserade API-er¹⁴ i åtanke.

Äldres bostäder idag

I Sverige bor i genomsnitt ungefär hälften av de äldre över 60 år i småhus. Över hälften av männen bor i småhus. Hälften av alla kvinnor under 78 år bor i småhus. I åldrar över 90 år är specialbostad för äldre och funktionshindrade den vanligaste bostadsformen. Det är relativt få, färre än fem procent, som bor i en bostad som är byggd 2010 eller senare och ytterligare fem procent bor i en bostad byggd 2001 eller senare. Av de som är 80 år eller äldre har 20-25¹⁵ procent bott i sin bostad i mer än 50 år.

Att bo med en partner är vanligare bland de yngre äldre. Detta är vanligare bland män än bland kvinnor. Det hänger ihop eftersom det finns fler kvinnor än män i äldre åldrar. Något som också påverkar är att mannen oftare är äldre än kvinnan i ett parförhållande i kombination med att kvinnor lever längre än män. Upp till 78 års ålder är det vanligast för kvinnor att bo med en partner och därefter är det vanligare att bo ensam. För män är det vanligast att bo med en partner upp till 90 års ålder och därefter är det vanligare att bo ensam. Det är 900 000 eller drygt en tredjedel av de som är 60 år och äldre och som bor ensamma. Det är fler kvinnor än män, nästan 600 000 kvinnor och drygt 300 000 män. En högre andel män än kvinnor är socialt isolerade, ungefär 25 procent av männen och 17 procent av kvinnorna.¹⁶

¹⁴ Ett API eller applikationsprogrammeringsgränssnitt är en specifikation av hur olika applikationsprogram kan använda och kommunicera med en specifik programvara, som vanligen utgörs av ett dynamiskt länkat bibliotek och som därmed blir en mjukvarukomponent i applikationen. API:et är ett gränssnitt mellan applikationen och biblioteket.

¹⁵ För en viss andel saknas uppgift om boendetid, dessa har troligtvis varit folkbokförda i sin bostad länge och i alla fall inte flyttat efter 1970. Om dessa räknas med så har nästan 25 procent av de äldre bott i sin bostad över 50 år.

¹⁶ Efter 60- En beskrivning av äldre i Sverige, SCB, 2022

Ökade kostnader för nyproduktion och ombyggnad¹⁷

Inflation och ränteutveckling påverkar ombyggnation och nyproduktion. Sedan förra boendeplanen har flera omvärldsfaktorer tillkommit som är av betydelse för boendeplaneringen. En hög inflationstakt i kombination med snabbt ökande räntor riskerar att leda till att bostadsmarknaden avstannar. Byggkostnadsindex för flerbostadshus steg med 16,3 procent mellan januari 2022 och januari 2023.¹⁸

Rysslands invasion av Ukraina och det pågående kriget har lett till stor brist på byggmaterial. Ökningen av kostnaden för byggmaterial har pågått under en längre tid och bidragit till att driva upp kostnaden för nyproduktion. Många nyproduktionsprojekt är svåra att genomföra på grund av bristande lönsamhet.

Framtida utveckling omsorgskonsumtion

Utvecklingen av antalet omsorgstagare inom äldreomsorgen beror på flera olika faktorer. En viktig del är förändringar i antalet äldre i olika åldersgrupper, deras hälsa och den ökade medellivslängden. Det medför en viktig fråga för äldreomsorgsprognosen: är det sjuka eller friska år som läggs till livet? Sen tillkommer frågan om hur hälsoutvecklingen hänger samman med konsumtionen av äldreomsorg då det också finns en rad andra faktorer som kan påverka omsorgstagandet.

Befolkningsutvecklingen en säker faktor i prognosen

Det som med säkerhet går att säga är att både antalet yngre äldre, 65 till 79 år, och äldre 80 år och äldre, kommer att öka under prognosperioden. Särskilt ökningen av den äldsta åldersgruppen har stor betydelse för det framtida omsorgstagandet. Att gruppen ökar har i huvudsak att göra med det stora antalet barn som föddes under 40-talet och att dessa personer nu successivt åldras in i åldersgruppen 80+ år.

Långsiktigt ovisst om minskad nivå av omsorgskonsumtion

Den stadigt minskande konsumtionen av äldreomsorgen under ett antal år har delvis att göra med att den stora gruppen äldre varit mellan 65 till 80 år vilket är en period då färre har behov av omsorg. Men konsumtionen av äldreomsorg har minskat över tid, även när hänsyn har tagits till ålderssammansättning. Vad som ligger till grund för den sjunkande trenden av äldreomsorgstagandet är svårt att fastställa med

¹⁷ Priser och konsumtion, byggnadsprisindex samt faktorprisindex för byggnader, byggkostnadsindex, SCB februari 2023

¹⁸ Byggkostnadsindex för byggnader, SCB, januari 2023

säkerhet. Forskningen ger ingen entydig bild utan olika forskningsresultat kan tvärtom ge stöd till olika prognosalternativ. Har den äldre befolkningen blivit friskare över tid och behoven har minskat, eller finns det andra externa faktorer som påverkar benägenheten att konsumera äldreomsorg? Dessa frågor är av vikt för att kunna bedöma hur omsorgstagandet inom äldreomsorgen kan komma att utvecklas framgent, men samtidigt är det svårt att ge entydiga svar på.

Förhållandet mellan behov och omsorgskonsumtion

Vad som ligger bakom den historiska utvecklingen av den faktiska äldreomsorgskonsumtionen är komplext och speglar inte nödvändigtvis utvecklingen av behoven. En minskad konsumtion skulle också kunna vara ett tecken på en förändrad benägenhet hos äldre att söka äldreomsorg, även när de kanske egentligen har behov. Om äldre söker hjälp eller inte kan i sin tur bero på olika faktorer där behov endast utgör en faktor. Det kan även bero på vilken kunskap den äldre har om vilken hjälp som går att få och viljan att söka hjälp. Ytterligare en faktor som kan ligga bakom förändringar i konsumtion av äldreomsorg är vilken hjälp man får av anhöriga, eventuella förändringar i biståndsbedömningen och om omsorg vid en viss given funktionsförmåga beviljas i samma utsträckning över tid. Skillnader i biståndsbedömning över tid kan i viss utsträckning studeras genom att följa förändringar i beslut. Samtidigt kan också beslutsstatistiken påverkas av förändringar i benägenheten hos de äldre att söka omsorg.¹⁹

Skillnaden mellan hälsa, omsorgsbehov och konsumtion och vad som ligger bakom utvecklingen för dessa tre faktorer är viktigt att ha med sig både i tolkningen av statistiken och av omsorgsprognosen.

Ökad flexibilitet i boendeplanering med nya prognosalternativ

Eftersom det saknas fullständig information om vad som ligger till grund för både den historiska konsumtionsutvecklingen och vilka de verkliga behoven är, kan Swecos prognos endast föra resonemang från tillgängliga studier. För att på ett tydligt sätt kunna belysa osäkerheten i framtida omsorgskonsumtion och hur antagandena påverkar det prognostiserade antalet omsorgstagare, presenteras årets prognosresultat utifrån två prognosalternativ.

Årets framskrivning av äldreomsorgstagare utgörs av en framskrivning enligt fortsatt minskande omsorgskonsumtion, Huvudalternativet (Utvecklingsalternativet) och en enligt nuvarande omsorgskonsumtion

¹⁹ Äldreomsorgsprognos 2022, Sweco, 2022

(Nulägesalternativet). Huvudalternativet som prognosalternativ har stämt väl överens med utfallet hitintills.

Huvudalternativets (Utvecklingsalternativet), antagande om minskat omsorgstagande grundar sig i en situation där behovet av omsorg minskar i samma takt som omsorgskonsumtionen tack vare en viss förbättring vad gäller att klara grundläggande vardagliga aktiviteter (ADL), på grund av vissa hälsoförbättringar hos äldre och tack vare medicinsk och teknisk utveckling. Att konsumtionen av äldreomsorg minskar för de flesta åldersgrupper samtidigt som äldre lever allt längre antas kunna förklaras av följande faktorer:

- ökat samboende (par konsumerar mindre omsorg, då männens medellivslängd ökar snabbare än kvinnornas antas paren leva en större del av sina liv tillsammans och med relativt sett mindre omsorg).
- den medicinska och tekniska utvecklingen som till exempel kan förväntas reducera den framtida förekomsten och effekterna av främst somatiska sjukdomar.
- befolkningens ökande utbildningsnivå (hälsoutvecklingen har observerats som mer gynnsam för befolkning med högre utbildningsnivå och en positiv utveckling av högtbildade antas därför leda till ett lägre omsorgsbehov).

Tillsammans med ökande medellivslängd innebär antagandet om konsumtionsutveckling i praktiken en något ökande period med omsorg i slutet av livet då det inte antas någon minskning för de äldsta åldrarna.

- Nulägesalternativet antar istället att konsumtionen i samtliga åldersgrupper kommer att ligga kvar på samma nivå som idag.

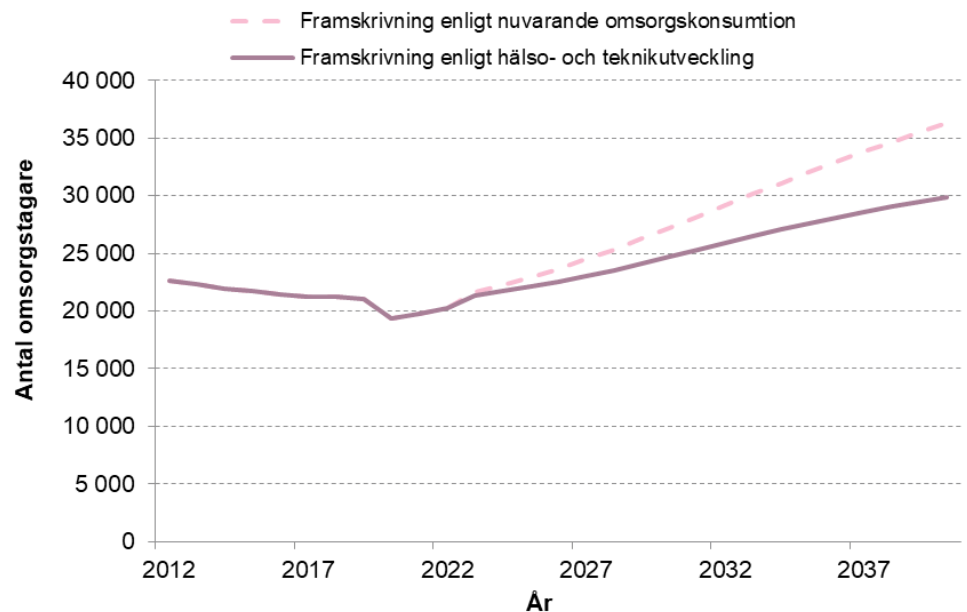
Framskrivningarna kan ses som olika alternativ utifrån nuvarande kunskap om hälsoförändring, konsumtionsutveckling och demografisk utveckling men där Huvudalternativet (Utvecklingsalternativet) räknar med fortsatt minskning av omsorgskonsumtionen och Nulägesalternativet utgår att dagens omsorgskonsumtion ligger på en nivå som kommer att fortsätta framöver. Inget av alternativen tar höjd för att nuvarande nivå på omsorgskonsumtion skulle kunna öka. Prognosalternativen tar inte hänsyn till eventuella framtida förändringar av konsumtionen beroende på avgiftsförändringar eller ändrade riktlinjer för biståndsbedömning.

Utveckling omsorgstagare

Resultaten av framskrivningarna presenteras i detalj för hela staden med olika åldergrupper enligt båda prognosalternativen i kapitel sex. På stadsdelregionsnivå visas enbart resultaten baserat på Huvudalternativet (Utvecklingsalternativet). Tidigare planering och planeringen i Boendeplan 2024 utgår från Huvudalternativet (Utvecklingsalternativet).

I figuren nedan presenteras antalet omsorgstagare totalt för staden enligt de två prognosalternativen. Om konsumtionen av äldreomsorg för olika åldrar skulle vara oförändrad jämfört med idag skulle utvecklingen följa Nulägesalternativet. I figuren presenteras det alternativet med en streckad linje. Den heldragna linjen i figuren visar Huvudalternativet (Utvecklingsalternativet), där en successiv konsumtionsminskning antas för alla åldersgrupper förutom de allra äldsta.

Figur 2 Antalet äldreomsorgstagare perioden 2012-2022 och prognos för perioden 2023-2040 enligt Nulägesalternativet (streckad linje) respektive Huvudalternativet (heldragen linje).



Skillnaden mellan de båda prognosalternativen växer under prognosperioden. Under det första prognosåret beräknas antalet omsorgstagare till drygt 21 590 enligt Nulägesalternativet och 21 360 omsorgstagare enligt Huvudalternativet (Utvecklingsalternativet), en skillnad på knappt 240 omsorgstagare. Vid prognosperiodens slut, år 2040, prognostiserar Nulägesalternativet antalet omsorgstagare till nästan 36 310, vilket är drygt 6 470 fler omsorgstagare än i Huvudalternativet (Utvecklingsalternativet).

3. Befintlig tillgång på särskilt boende

Nedan redovisas befintliga resurser i särskilt boende för äldre. Redovisningen syftar till att beskriva de platser som finns i särskilt boende från ett övergripande perspektiv samt uppdelat på de fyra regionerna inom staden. Den översiktliga sammanställningen består av platser i vård- och omsorgsboende, servicehus, profilboende och korttidsvård.

Planeringsinriktning 60/40

Beräkning av antal platser i vård- och omsorgsboende baseras på tillgången på platser i boenden med kommunalt huvudmannaskap (entreprenad och egen regi) samt nyttjande av privata platser enligt beräkningen ovan. Korttidplatser räknas inte som en resurs i denna planering. I enlighet med budget 2023 har planeringsinriktningen ändrats från 50/50 och återgått till en planeringsinriktning som innebär att 60 procent av platserna ska ha kommunalt huvudmannaskap och 40 procent ska vara privata platser.

Nettohyreskostnad per boendedygn

För närvarande utgår en ersättning mellan nämnderna i form av en lokalschablon om 125 kronor per dygn för lokalkostnader när en person inom ramen för kundvalet väljer vård- och omsorgsboende inom ett annat stadsdelsnämndsområde än det egna. Denna ersättning är tänkt att kompensera för skillnaden i kostnader mellan den hyra som nämnden betalar till fastighetsägaren efter avdrag för hyresintäkter från de boende samt möjligheten att söka kompensation för så kallad omsorgsmoms.

I boendeplanen redovisar nämnderna uppgifter om nettohyreskostnad per vård- och omsorgsboende utifrån en teoretisk beläggning om 100 procent. Variationen är stor mellan olika boenden inom staden. Den genomsnittliga nettohyreskostnaden för samtliga vård- och omsorgsboenden uppgår till cirka 75 kronor per boendedygn. Med hänsyn till att det i princip aldrig råder 100 procents beläggning så anser äldreboendeplaneringen att den nuvarande ersättningen om 125 kronor per dygn kan vara adekvat.

Redovisningen av servicehusens nettohyreskostnader i årets regionala planer visade att det finns en stor variation av nettohyreskostnaden även i denna boendeform. Från 6 kronor/boendedygn till 257 kronor/boendedygn och med en genomsnittlig nettohyreskostnad på cirka 90 kronor per boendedygn.

Konsekvenser av pandemin

Under covid-19-pandemin minskade andelen som flyttade in på vård- och omsorgsboende samt antalet hemtjänsttagare. Efter att pandemin avtog våren 2022 uppger majoriteten av stadsdelsförvaltningarna att andelen som flyttat in på vård- och omsorgsboende i princip är tillbaka på nivån som var innan pandemin.

Den relativt snabba utvecklingen av ökad efterfrågan på vård- och omsorgsboenden kan vara ett resultat av pandemins vårdskuld, där flertalet befaras ha avvaktat med att ansöka om insatser inom äldreomsorgen under pandemiåren. Frågan är om ett ”normalläge” har nåtts eller om behoven kommer fortsätta att öka.

Den pågående pandemin har gett erfarenheter som bör tillvaratas. För att minska risken för smittspridning får inte de gemensamma utrymmena såsom kök och allrum vara för små och det krävs större förrådsutrymmen. Fler mindre gemensamhetsutrymmen kan behövas för att undvika trängsel. Det bör finnas tillräckligt med förråd för förbrukningsmaterial, även i lägenheterna. Möjlighet att erbjuda avskilda besök både inom- och utomhus och toalett i entréer för att förenkla handhygien vid besök bör stärkas.

Kommunerna inom Stockholms län

I och med att antalet äldre i Stockholmsregionen med behov av särskilt boende ökar görs en utblick hur det ser ut i kommunerna inom Stockholms län. Av länets övriga 25 kommuner har tolv kommuner valfrihetssystem för vård- och omsorgsboende. Stockholms stads valfrihetssystem omfattar i dagsläget privata boenden som är belägna i 20 av länets övriga kommuner.

Stadsgemensamma resurser i Stockholms stad

Det är viktigt att framhålla att samtliga boenden inom äldreomsorgen ska ses som stadsgemensamma resurser. Genom kundvalet är det den enskilde som väljer boende. Som framgår i avsnittet ”Flyttströmmar” väljer i snitt cirka 34 procent ett vård- och omsorgsboende i en annan region än den egna. Tillgång och kommande behov av vård- och omsorgsboende skiljer sig mellan regionerna och även inom regionerna. Samverkan över stadsdels- och regiongränserna behövs för att på ett effektivt sätt använda befintliga resurser och möta kommande behov. Exempelvis finns en påtaglig svårighet att hitta lämpliga platser för nyproduktion av vård- och omsorgsboende i innerstaden vilket påverkar förutsättningarna och påvisar behov av samverkan.

Tillgång på särskilt boende – kommuner i länet²⁰

Boverket genomför årligen en bostadsmarknadsundersökning där kommunerna anger nuläget beträffande tillgång på särskilt boende samt en bedömning av framtida behov och tillgång. Enligt Bostadsmarknadsenkäten 2022 uppger tre kranskommuner en obalans i form av underskott av platser. Övriga kommuner rapporterar balans eller överskott.

Utomkommunala ansökningar – särskilt boende

Socialtjänstlagen ger den enskilde rätt att i vissa fall ansöka om särskilt boende i en annan kommun. Den kommun som får en sådan ansökan utreder, fattar beslut och ansvarar för biståndet om ansökan beviljas.

Under 2022 har staden mottagit 394 utomkommunala ansökningar. Flertalet av ansökningarna omfattades inte av gällande lagstiftningen på grund av att det saknades tillräckligt stora omvårdnadsbehov. Utöver detta har flera ansökningar inte lett till beslut på grund av att de inte avsåg äldreomsorg, utan handlade till exempel om önskemål om en lägenhet i Stockholm, något som är vanligt förekommande. Av de inkomna ansökningarna var det 99 ansökningar som ledde till ett bifall.

Länsöverenskommelse kostnadsansvar vid flytt till särskilt boende

Sedan den 1 juli 2019 ingår staden i en överenskommelse om bibehållet kostnadsansvar vid flytt till särskilt boende mellan kommuner i Stockholms län. Överenskommelsen innebär ett ”avsteg” från bestämmelsen om ansvarsfördelning enligt 2a kap 8 § SoL i de fall en enskild vill flytta till särskilt boende i en annan kommun. För de kommuner som ingår i överenskommelsen, fattar utflyttningsskommunen istället biståndsbeslut, behåller ansvaret för den enskilde och köper plats av inflyttningsskommunen. I dagsläget ingår tolv av länets 26 kommuner i denna överenskommelse, Danderyd, Ekerö, Haninge, Lidingö, Nacka, Salem, Stockholm, Sollentuna, Täby, Upplands-Bro, Värmdö och Österåker.

Inflyttningsskommunens regler för eventuell valfrihet samt ersättning gäller vid försäljning av plats enligt överenskommelsen. Överenskommelsen omfattar, i första hand, vård- och omsorgsboende med heldygnsvård, således inte servicehus. Under 2022 förmedlade staden 124 beslut i enlighet med länsöverenskommelsen.

²⁰ Boverkets bostadsmarknadsenkät 2021

Flyttströmmar

Stadens valfrihetssystem gör det möjligt för äldre att välja vilket boende de önskar flytta till när de fått beslut om vård- och omsorgsboende eller servicehus. Valfrihetssystemet omfattar inte profilboende och korttidsvård. Om önskat boende för tillfället inte har någon ledig plats erbjuds den enskilde istället att flytta till något av de boenden som för tillfället har lediga platser. Den enskilde kan stå kvar i kön till önskat boende i väntan på ledig plats.

Tabell Andel (procent) som väljer boende inom samma stadsregion oktober 2016-2022. Källa: Paraplysystemet.

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Västerort	71	73	71	69	70	71	70
Innerstaden	73	72	72	71	72	71	67
Östra söderort	73	68	73	71	69	70	66
Västra söderort	69	66	62	59	59	54	52
Staden	72	70	70	68	67	66	66

Majoriteten av de äldre väljer ett boende i det stadsdelsområde som de är bosatta i, i genomsnitt 66 procent. Högst andel som väljer att bo kvar i stadsdelsområdet hade västerort, 70 procent. Nästan hälften av de personer som bor i västra söderort valde 2022 att flytta till ett vård- och omsorgsboende eller servicehus i ett annat område. Västra söderort är det område som sedan 2016 haft högst andel utflyttningar, vilket också ökat över tid. Personer som väljer att bo i en annan region väljer främst innerstaden eller närliggande region.

Tabell. Flyttströmmar mellan regioner samt flytt utanför Stockholm inom valfrihetssystemet. Källa: paraplysystemet, oktober 2022.

		Region inom vilket beslutet verkställts samt verkställighet utanför Stockholms stad									
VoB		Västerort		Innerstaden		Östra söderort		Västra söderort		Utanför Stockholm	
Bistånds- beslutande region	Västerort	745	70%	121	11%	62	6%	34	3%	100	9%
	Innerstaden	105	5%	1 334	67%	228	11%	66	3%	263	13%
	Östra söderort	40	4%	133	12%	723	66%	83	8%	117	11%
	Västra söderort	27	4%	122	16%	119	16%	390	52%	86	12%

Stadens platser i särskilt boende

Nedan finns en stadsövergripande beskrivning av stadens platser i särskilt boende, aktuella inriktningar, nyttjandet av platserna samt en beskrivning av efterfrågan inom de olika inriktningarna. Uppgifterna har hämtas från regionernas boendeplaner, Sweco och stadens verksamhets-system.

Vård- och omsorgsboende

I tabellen nedan redovisas antal platser på vård- och omsorgsboende som staden hade tillgång till i december 2022. Det totala antalet platser uppgår enligt tabellen till 8 226. Jämfört med samma tidpunkt året innan är det en ökning med 341 platser. Av det totala antalet platser drivs 3 126²¹ i kommunal regi eller av entreprenör och 5 100 av privata utförare. Av de privata platserna finns 3 050 utanför Stockholms stad. Platserna i privata vård- och omsorgsboenden kan även vara tillgängliga för andra kommuner. I det totala antalet platser om 8 226 ingår även 260 korttidsplatser och 441 profilboendeplatser.

Region	Somatik och demens inom valfrihetssystemet	Korttidsplats	Profilboende	Totalt
Västerort	1 030			1 168
varav egen regi/entreprenad	532	46	55	633
varav privat	498	7	30	535
Innerstaden	1 885			1 993
varav egen regi/entreprenad	1 400	28	63	1508
varav privat	485	0	0	485
Västra söderort	644			688
varav egen regi/entreprenad	363	9	29	401
varav privat	281	6	0	287
Östra söderort	1 248			1 327
varav egen regi/entreprenad	562	22	0	584
varav privat	686	39	18	743
Egen regi/entreprenad	2 857	122	147	3 126
Privat inom kommunen	1 950	52	48	2 050
Privat utom kommunen	2 718	86	246	3 050
Totalt	7 525	260	441	8 226

Tabell. Antal platser vård- och omsorgsboenden, december 2022

Nyttjande/köp

Under 2022 köptes totalt sett i snitt 4 860 månadsplatser inom stadens valfrihetssystem vilket är en liten ökning från 4 569 för år 2021. Av det totala antalet platser i egen regi och entreprenad nyttjades 2 547 vilket motsvarar 89 procent av tillgången. Av de privata platserna inom staden köpte staden 1 788 platser, cirka 92 procent av tillgången. Staden köpte utöver ovan, 563 platser i genomsnitt i månaden, cirka 20 procent, av privata vårdgivare av LOV-platser i andra kommuner. Platser i privata vård- och omsorgsboenden kan vara tillgängliga för andra kommuner. Dessutom köpte staden ett trettiotal platser i genomsnitt per månad på

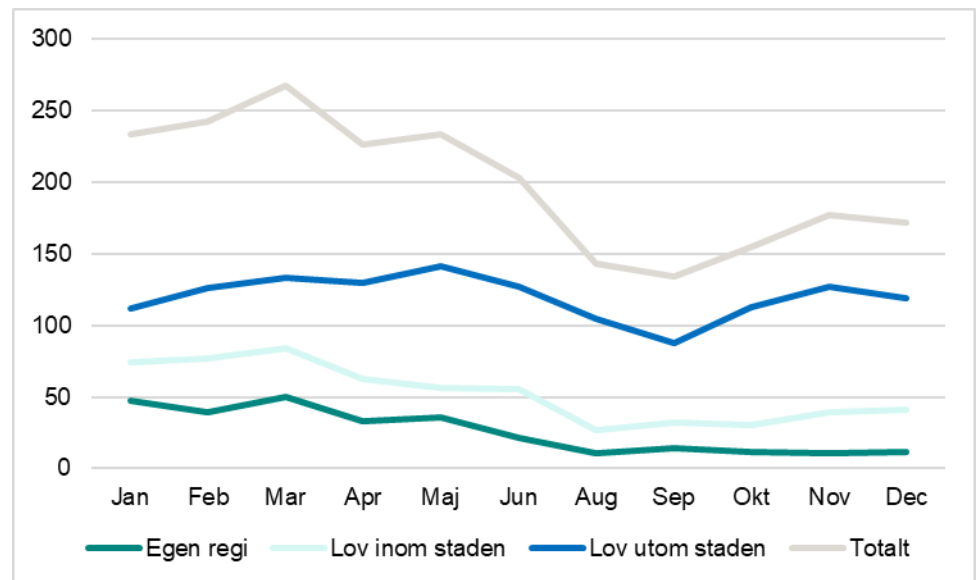
²¹ Var av 687 drivs på entreprenad, december 2022

individavtal i andra kommuner, det är platser som inte ingår i valfrihets-systemet.

Lediga och tillfälligt stängda platser

Antalet lediga platser varierar över tid och påverkas av olika faktorer. Det rör sig ofta om enstaka platser per boende. Det har sedan några år funnits ett överskott då antalet äldre successivt har minskat. Det skiljer sig åt mellan regionerna, exempelvis är efterfrågan på platser på boenden i innerstaden vanligtvis hög.

I januari 2023 var 169 platser i egen regi tillfälligt stängda. Fördelat per region finns 21 i västerort, 98 i innerstaden, 16 i västra söderort och 34 i östra söderort. Dessa är inte anmälda till den centrala köhanteringen och ingår inte i statistiken nedan.



Figur 3 Antal lediga platser på vård- och omsorgsboende per månad 2022. Källa: Stockholms Trygghetsjour. Uppgift saknas för juli månad.

Uppgifterna i diagrammet om lediga platser är inhämtade från stadens köhantering. Det avser endast antalet lediga lägenheter som har anmälts till köhanteringen vid ett visst mät datum. Antalet inrapporterade lägenheter kan således skilja sig från faktiska antalet tomma lägenheter då ansvaret ligger på varje verksamhet att meddela de lediga lägenheterna.

Tillgången till platser på vård- och omsorgsboende varierade under året. Störst tillgång till platser på vård- och omsorgsboende var det under våren, med som mest i mars med nästan 270 platser och lägst antal lediga platser var det under september med strax över 130 lediga platser. Då verksamheterna själva ska rapportera in lediga lägenheter kan det förekomma en viss eftersläpning i inrapporteringen.

Antal lediga platser har minskat jämfört med första halvan av 2022. Utvecklingen förklaras troligen delvis av en återgång till ökad efterfrågan efter pandemin. Äldreförvaltningen och boendeplaneringens referensgrupp följer och analyserar kontinuerligt utvecklingen och diskuterat åtgärder.

Profilboende

Med profilboende avses ett vård- och omsorgsboende som har en profilering mot en särskild målgrupp med särskilda behov utifrån någon form av gemensam sjukdomsdiagnos eller funktionsnedsättning. Det kan vara boenden med inriktning mot psykogeriatrisk problematik/psykiatriska diagnoser eller boenden för personer med svåra demenssjukdomar med beteendemässiga och psykiska symtom.

Totalt har staden tillgång till 441 platser i profilboende inom kommunen och i andra kommuner. Av dessa är 147 platser, profilboende med Stockholms stad som huvudman. I västerort finns totalt fyra profilboenden, inkluderat två privata, med sammanlagt 85 platser. I innerstaden finns tre profilboenden med 63 platser som är profilerade mot psykogeriatrisk och nio mot personer som drabbats av stroke. I västra söderort finns ett boende med 29 platser med profilering mot Huntington, frontallobsdemens respektive psykogeriatrisk. Inom östra söderort finns inga profilboenden som drivs i egen regi men ett privat med 18 platser.

Det finns 294 platser i privata profilboenden som är upphandlade enligt LOU. Av dessa är 48 platser belägna inom stadens gränser. I kranskommunerna Täby, Österåker, Solna, Salem, Sundbyberg, Huddinge och Nacka finns det totalt 181 platser som ingår i samma ramavtal. Restande 65 platser är belägna i Eksjö, Nässjö respektive Hässleholm.

Nyttjande/köp

Under 2022 köptes totalt sett i snitt 275 månadsplatser i profilboende. Av dessa var 150 platser med kommunalt huvudmannaskap.

Korttidsboende

Det finns i dagsläget 260 platser för korttidsvård. Varav 122 med Stockholms stad som huvudman och 138 privata platser. Antalet korttidsplatser är olika fördelat mellan stadsdelsförvaltningarna och regionerna.

Boende med särskild inriktning – språk, kultur

Inom staden finns ett servicehus som kan erbjuda finsk inriktning, ett seniorboende med HBTQI-inriktning samt ett seniorboende för döva. Det finns ett antal vård- och omsorgsboenden inom stadens valfrihetssystem som, utöver inriktning mot demenssjukdom eller somatisk sjukdom, har

inriktning mot språk eller kultur. Staden kan i dagsläget erbjuda boenden som riktar sig till äldre som talar finska, arabiska, persiska, spanska eller har en judisk bakgrund. Samtliga drivs av privata utförare inom LOV.

Nationella minoriteter

Sveriges fem nationella minoriteter är sverigefinnar, samer, tornedalingar, judar och romer. Staden är förvaltningsområde för finska, samiska och meänkieli och efterfrågan av äldreomsorg för dessa grupper måste bevakas och tillgodoses. Staden ska även verka för romsk inkludering. I Staden finns två vård- och omsorgsboenden med inriktning finsktalande. Det finns ytterligare ett privat boende med finsk inriktning i Hanninge kommun. Det finns ett vård- och omsorgsboende med judisk inriktning. Det finns inget vård- och omsorgsboende med särskild inriktning för de samiska eller tornedalska minoritetsgrupperna. I dagsläget finns inte heller någon känd efterfrågan. Staden måste dock både arbeta aktivt för att bevaka och tillgodose målgruppens behov.

Servicehus

I december 2022 fanns det elva servicehus med totalt 781 lägenheter. Samtliga servicehus drivs i kommunal regi och finns inom stadens fyra stadsdelsregioner. Antalet servicehuslägenheter har minskat med cirka 74 lägenheter jämfört med föregående år. Till följd av de senaste årens minskande efterfrågan med tomma platser i servicehus har en del avvecklingar eller omstruktureringar till seniorbostäder genomförts. Minskad efterfrågan kan också påverkas av bristande kunskap om boendeformen från målgruppen.

Tabell. Servicehus i staden, december 2022

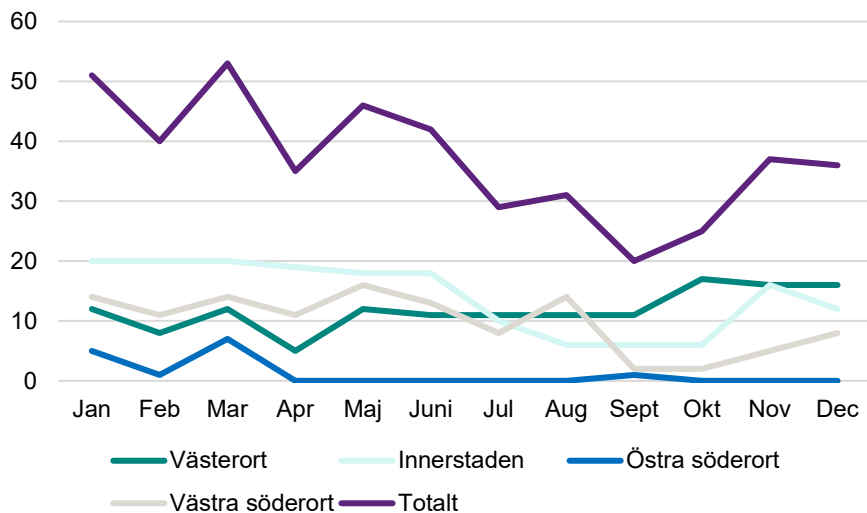
	Servicehus	Antal lägenheter
Västerort	2	163
Innerstaden	4	360
Västra söderort	3	191
Östra söderort	2	67 ²²
Staden totalt	11	781

Lediga platser i servicehus

Antal lediga platser på servicehus har varierat under året. Flest antal lediga platser fanns det under mars 2022, 77 stycken. Nära hälften (46 procent) av servicehuslägenheterna finns i innerstaden. Förklaringen till att antal lediga lägenheter i servicehus minskade i östra söderort under året

²² Rågsveds servicehus hade 71 stängda platser av totalt 72 i december 2022. De stängda platserna är ej inkluderade i tabellen. Rågsveds servicehus står inför planerad omstrukturering.

var en minskning med cirka 74 lägenheter till följd av omstrukturering med anledning av de senaste årens minskade efterfrågan.



Figur 4 Antal lediga lägenheter i servicehus per månad 2022. Källa: Stockholms Trygghetsjour. Uppgift saknas för juli månad.

Efterfrågan

Flera stadsdelsförvaltningar beskriver en fortsatt minskad efterfrågan av servicehus under pandemin som återhämtats sig under senare tid. Den efterfrågan som finns tillgodoses inom befintligt bestånd för närvarande.

Personer i hemlöshet med multiproblematik

Socialförvaltningens hemlöshetsräkning från år 2020 visar att 179 personer 65 år och äldre levde i hemlöshet vid mättillfället. En ny mätning är genomförd och blir offentlig i april 2023. Majoriteten av personerna hade en mera stadigvarande boendesituation som exempelvis hem för vård eller boende (HVB) och stödboende som båda är genomgångsbostäder. En mindre andel hade en mer akut boendesituation: akutboende, camping eller sov utomhus.

SHIS Bostäder ingår inte i hemlöshetsräkningen, de är genomgångsbostäder med en maximal boendetid på fem år. Under 2022 köpte stadsdelsförvaltningarna totalt 47 platser på SHIS, 111 platser på HVB och 74 platser på stödboende.

Micasa ska förmedla 25 lägenheter årligen i seniorboenden via SHIS till äldre över 65 år som har svårt att komma in på den reguljära bostadsmarknaden, exempelvis på grund av skulder. Under 2022 har SHIS tagit emot 24 stycken lägenheter från Micasa Fastigheter i Stockholm AB, totalt har 29 personer flyttat in (det bor par i tre av lägenheterna). Under

året har elva hyresgäster tagit över kontraktet hos Micasa Fastigheter i Stockholm AB.

4. Tillgång på seniorbostäder

De flesta av stadens äldre bor i ordinärt boende och många²³ bor i otillgängliga fastigheter. En tillgänglig och anpassad bostad ökar äldres möjligheter till ett självständigt liv och kan även leda till en senareläggning av behovet av äldreomsorg. Bedömningen är dock att det inte finns tillräckligt med bostäder med god tillgänglighet som kan möta behoven hos stadens ökande antal äldre.

Om seniorbostäder

Definition

Seniorbostäder är vanliga lägenheter på den ordinarie bostadsmarknaden som är avsedda för personer över en viss ålder, inget biståndsbeslut behövs. Det är oftast lägenheter med god tillgänglighet och med tillgång till gemensamma lokaler för social samvaro. Seniorbostäder finns som hyresrätt, bostadsrätt och kollektivboende och kan variera i utformning. I vissa fall är det enda utmärkande att alla som bor i fastigheten är över en viss ålder, medan andra boenden erbjuder service och aktiviteter. Vid behov av vård och omsorg får den enskilde vända sig till kommunen eller sjukvården.

Förmedling av seniorbostäder i hyresrätt

Seniorbostad med hyresrätt förmedlas bland annat genom Stockholms stads bostadsförmedling. De förmedlingsregler som gäller är att seniorbostäder förmedlas till den som är 55 eller 65 år eller äldre och står i bostadsförmedlingens kö.

Prioriterad förmedling ger företräde i kön vid förmedling av Micasas seniorlägenheter. Reglerna gäller för den över 65 år som är folkbokförd i Stockholm sedan två år och som känner sig ensam och orolig eller som på grund av nedsatt rörlighet har svårt att bo kvar i sin nuvarande bostad. Intyg krävs från vårdpersonal i Region Stockholm eller av biståndshandläggare anställd av Stockholms stad. För personer över 85 år krävs inget intyg.

Aktivitetscenter

Vid majoriteten av Micasas seniorbostäder driver stadsdelsnämnderna aktivitetscenter med sociala aktiviteter och gemenskap. Det finns idag aktivitetscenter eller en träffpunkt inom, eller i direkt anslutning till, 16 av Micasas 23 seniorbostäder. Aktivitetscentren tillhandahålls som

²³ Många äldre i Stockholm bor i lägenheter byggda innan skärpta tillgänglighetskrav och är därmed inte tillgänglighetsanpassade, till exempel i smalhusområdena i närförort eller i villor och radhus med tillgänglighetsutmaningar.

en service för stadens äldre och kräver inget biståndsbeslut. Syftet är att ordna aktiviteter och främja social gemenskap, motverka otrygghet samt bidra till fysisk aktivitet för de boende i seniorboendet och äldre i närområdet.

Kartläggning av seniorbostäder²⁴

Det är svårt att kartlägga antalet seniorbostäder. Samtidigt är det nödvändigt få en bättre uppfattning av hur många seniorbostäder som finns, var de ligger och i vilken upplåtelseform. När det gäller kommunens seniorbostäder i hyresrätt finns aktuell data, men för att bedöma det totala behovet är det viktigt att också få en så aktuell och heltäckande kartläggning som möjligt även av seniorbostäder i privata hyresrätter och bostadsrätter. Därför har äldreförvaltningen beställt en ny rapport om seniorbostäder av Sweco. Rapporten innehåller bland annat en förnyad inventering av seniorbostäder inom Stockholm. Inventeringen har genomförts under vintern 2022/2023.

Inventeringen visar att i Stockholms stad finns 112 fastigheter med seniorbostäder. Det avser totalt 6 697 lägenheter (i genomsnitt 60 lägenheter per fastighet). Fastigheternas storlek varierar mellan sju och 305 bostäder. Av dessa ägs 35 procent (2 315 lägenheter) av stadens bostadsbolag, 42 procent av övriga hyresvärdar och 23 procent av bostadsrättsföreningar. En stor andel av seniorbostäder (44 procent) återfinns i innerstaden. Cirka 40 procent av allmännyttans seniorbostäder finns i innerstaden och motsvarande andel bland övriga hyresrätter är hela 61 procent. Seniorbostäder upplåtna med bostadsrätt är mest vanligt förekommande i västerort. Totalt sett finns minst antal seniorbostäder i östra söderort.

Tabell. Antal seniorbostäder uppdelat på upplåtelseform/ägare samt område

	Innerstaden	Västerort	Västra söderort	Östra söderort	Hela staden
Allmännytta	935	496	606	278	2 315
Bostadsrätt	292	649	319	305	1 565
Övrig hyresrätt	1 726	535	456	100	2 817
Totalt	2 953	1 680	1 381	683	6 697

Uppgift om lägenhetstyper (lägenhetsstorlek och typ av kök) är osäker. Baserat på tillgänglig information ser fördelningen ut enligt följande.

²⁴ Sweco, Seniorbostäder i Stockholms stad 2023

Tabell. Antal seniorbostäder efter lägenhetstyp och upplåtelseform/ägare

Lägenhetstyp	Allmän- nytta	Bostads- rätt	Övrig hyres- rätt	Total
Lägenheter utan kök	1			1
1 rum och kokvrå/kokskåp	361	1	563	925
2 eller fler rum och kokvrå/kokskåp	499	14	559	1072
1 rum och kök	472	21	257	750
2 rum och kök	884	493	1148	2525
3 rum och kök	96	669	268	1033
4 rum och kök	2	357	22	381
5 eller fler rum och kök		10		10

Små lägenheter är mer vanligt förekommande bland hyresrätterna. Vanligaste lägenhetstypen bland hyresrätterna (både allmännyttan och övriga hyresrätter) är två rum och kök. Lägenheter som har fyra rum eller fler är nästan obefintliga bland hyresrätterna. Bland bostadsrätterna däremot är det 24 procent av bostäderna som har fyra eller fler rum.

Tabell. Antal seniorbostäder efter lägenhetstyp och område

Lägenhetstyp	Inner- staden	Väste- rort	Västra söderort	Östra söderort	Hela staden
Lägenheter utan kök		1			1
1 rum och kokvrå/kokskåp	407	297	156	65	925
2 eller fler rum och kokvrå/kokskåp	600	380	73	19	1072
1 rum och kök	334	110	269	37	750
2 rum och kök	1185	422	605	313	2525
3 rum och kök	322	312	214	185	1033
4 rum och kök	104	152	62	63	381
5 eller fler rum och kök	1	6	2	1	10

I innerstaden finns det flest seniorbostäder av mindre storlek. Större seniorbostäder är mer vanligt förekommande i ytterstaden. Allmännyttans seniorbostäder är i huvudsak byggda från 1960-talet fram till och med 1980-talet. De övriga hyresrätterna, som i huvudsak ligger i innerstaden, är i oftast byggda innan år 1940, men det förekommer även ganska många fastigheter från perioden 1960-1980. Seniorbostäder i bostadsrättsform har i huvudsak tillkommit från 1990-talet och framåt.

Tabell. Antal seniorbostäder efter nybyggnadsår

Byggår	Allmännyttan	Bostadsrätt	Övrig hyresrätt	Total
-1930			411	411
1931-1940			804	804
1941-1950			120	120
1951-1960	203		30	233
1961-1970	361		509	870
1971-1980	517		385	902
1981-1990	1056		104	1160
1991-2000	105	710		815
2001-2010	73	508	163	744
2011-2022		347		347
Uppgift saknas			291	291
Totalt	2315	1565	2817	6697

Allmännyttans seniorbostadsbestånd har i huvudsak tillkommit genom ombildning av servicehus till seniorbostäder. År 2004 tog kommunfullmäktige beslut om en ombildning av elva av stadens servicehus till seniorboende med hyresrätt på grund av minskad efterfrågan. År 2005 fanns det 237 seniorbostäder hos Micasa, vilket år 2006 hade ökat till 779 seniorbostäder.

År 2010 togs beslut att ytterligare sju servicehus skulle ombildas till trygghetsboende (vilket senare skulle bli seniorbostäder) för äldre över 75 år. Inflyttning skedde efter renovering. Under perioden 2010-2022 omvandlas ytterligare ett antal fastigheter från servicehus och vård- och omsorgsboende samt successiv omvandling av tidigare ordinarie hyresrätter. Mellan 2010-2014 ökade seniorbostäderna med 689 lägenheter, och år 2014 fanns det därmed 1 468 senior- /trygghetsbostäder hos Micasa. År 2018 blir seniorboende den enhetliga benämningen för samtliga Micasas icke-biståndsbedömda boenden för äldre. År 2022 fanns det 1 658 seniorbostäder hos Micasa. Under perioden 2023-2030 planeras det för flertalet nya seniorbostäder.

5. Upprustningsbehov i befintligt bestånd

Nedan redovisas vad stadsdelsregionerna lyft upp i sina boendeplaner avseende upprustning, ombyggnation och avvecklingsbehov för vård- och omsorgsboenden respektive servicehus.

Behov av ombyggnationer och avvecklingar för vård- och omsorgsboende

Västerort

För närvarande inga behov av ombyggnationer. Inga planerade avvecklingar inom regionen.

Innerstaden

Inom Kungsholmens stadsdelsområde är Alströmerhemmets vård- och omsorgsboende i behov av renovering och upprustning. Fastighetsägaren Micasa genomförde 2019 en undersökning av renoveringsbehoven och har informerat om att det finns ett omfattande renoveringsbehov i fastigheten. Micasa planerar att göra en ny undersökning av renoveringsbehoven.

Inom Norrmalms stadsdelsområde har arbetet med de liggande stammarna i fastigheten som inrymmer Väderkvarnens vård- och omsorgsboende färdigställts under hösten 2022. Micasa utreder i nuläget eventuella behov av underhåll av övriga stammar i fastigheten. För Sabbatsbergsbyn och Riddargården planeras mindre underhållsarbeten. Micasa har kommit långt i planeringen för att omvandla nedlagda Vasens vård- och omsorgsboende till seniorbostäder. Förvaltningen ser ett behov av ett aktivitetscenter i fastigheten. Allra tidigast byggstart för ett sådant projekt är hösten 2023.

Inom Östermalms stadsdelsområde genomför Micasa undersökningar av stammarna på Linnégårdens och Rio vård- och omsorgsboenden.

Inom Södermalms stadsdelsområde finns inga behov av större ombyggnationer eller investeringar de närmaste åren utan endast mindre underhållsbehov på vissa av boendena. I dagsläget sker en yt-skiktsrenovering och renovering av fönster på Sofiagården.

Region innerstaden lyfter i sin regionala boendeplan fram nödvändigheten av en god framförhållning och långsiktig planering i samband med renoveringar av särskilda boenden. Framför allt om det krävs

evakuering av de äldre som bor där. För att ha tillgång till evakueringslägenheter ska renoveringar samplaneras med nybyggnation.

Det finns i dagsläget inga planerade avvecklingar av vård- och omsorgsboenden i region innerstaden.

Östra söderort

Inom Farsta stadsdelsområde är 39 platser på Postiljonens vård- och omsorgsboende förlagda med verksamhetsförbud av Arbetsmiljöverket. 33 av dessa platser, varav 23 är vård- och omsorgsplatser och tio är korttidsplatser, planeras att sägas upp under 2023. De övriga sex platserna inom Postiljonens vård- och omsorgsboende ligger i en annan del av byggnaden och är inte tillgängliga på grund av verksamhetsförbudet. Inom Enskede-Årstavantör och Farsta stadsdelsområde finns ingen planerad avveckling av vård- och omsorgsboende.

Inom Skarpnäcks stadsdelsområde planeras avveckling av Hemmet för gamla i samband med att vård- och omsorgsboendet Bergholmsbacken står färdigt, vilket i dagsläget är planerat till år 2028.

Västra söderort

Axelsbergs vård- och omsorgsboende har en god standard med mindre behov såsom ytskicksrenovering. På Axcgårdens vård- och omsorgsboende behöver köken renoveras samt en del ytskicksrenovering.

På Fruängsgårdens vård- och omsorgsboende är köken renoverade. Visst behov av ytskicksrenovering finns. Hissarna behöver bytas ut. Önskemål finns om en ändamålsenlig hiss för att transportera matvagnar och vårdsängar.

På Älvsjögården genomfördes 2008 en ombyggnad/upprustning på tre av de nu befintliga fyra avdelningarna. Den fjärde avdelningen är fortfarande inte åtgärdad. Ett helhetsgrepp över hela boendet behövs för att uppnå en modern standard.

Vård- och omsorgsboenden ska ha ett bra inomhusklimat. Ett viktigt uppdrag är att säkerställa de boendes hälsa och liv av händelse av värmeböljor. Fjärrkyla eller motsvarande beredskap ska finnas i stadens äldreboenden där detta är möjligt. Beredskap behöver även upprättas för att säkerställa värme i händelse av elavbrott.

Behov av ombyggnation och avvecklingar för servicehus

Västerort

Lägenheter och gemensamhetsutrymmen på Skolörtens servicehus är i behov av upprustning. Behovet att ha kvar servicehuset bör ses över inom de närmaste åren. En samordning av detta bör ske inom regionen.

Innerstaden

Inga servicehuslägenheter i region innerstaden är för närvarande under ombyggnad eller används för evakuering eller korttidsvård.

Inom Kungsholmens stadsdelsområde är Fridhemmets servicehus i behov av renovering och upprustning. Fastighetsägaren Micasa genomförde 2019 en undersökning av renoveringsbehoven och har informerat om att det finns ett omfattande renoveringsbehov i fastigheten. Micasa planerar att göra en ny undersökning av renoveringsbehoven.

Inom Norrmalms stadsdelsområde har arbetet med de liggande stammarna i fastigheten som inrymmer Väderkvarnens servicehus färdigställts under hösten 2022. Micasa utreder i nuläget eventuella behov av underhåll av övriga stammar i fastigheten. Förvaltningen ser en minskad efterfrågan för Väderkvarnens servicehus och planerar att se över det nuvarande beståndet. Det finns idag inga beslutade avvecklingar av servicehus i region innerstaden.

Östra söderort

Inom Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsområde planeras avveckling av Rågsveds servicehus. Efterfrågan av lägenheter i servicehus har de senaste åren minskat inom stadsdelsområdet och inom staden i stort. Behovet och efterfrågan ser ut att fortsätta att minska samtidigt som efterfrågan av seniorbostäder ökar alltmer. Rågsveds servicehus med 72 lägenheter är nästan helt tomställt och fastigheten är i behov av omfattande renovering. Stadsdelsnämnden beslutade om nedläggning av servicehuset i mars 2023.

Västra söderort

De tre servicehusen i regionen: Fruängsgårdens servicehus, Trekantens servicehus och Älvsjö servicehus är i behov av modernisering och upprustning. Fastighetsägaren Micasa kommer under våren med en plan för fastigheterna. På Fruängsgårdens servicehus, pågår ombyggnad av A-huset till seniorboende, klart 2023/2024. Fruängsgårdens servicehus, C-huset, har ett omfattande underhållsbehov. Micasa ge-

nomför en utredning om möjligheten att omstrukturera Fruängsgårdens servicehus, C-huset, till vård- och omsorgsboende på sikt, när behovet ökar.

Trekantens servicehus är även i behov av modernisering, upprustning och stambyte. Älvsjö servicehus är slitet och i behov av modernisering och upprustning, framförallt i gemensamhetslokaler och allmänna utrymmen. Senaste upprustningen genomfördes 2001. År 2019 gjorde Micasa en ytskiktsreovering av entré, toaletter och korridorer.

Pågående arbete med upprustning och evakueringsplan

Merparten av Micasas fastigheter är byggda på 70- och 80-talet och står nu inför stora underhållsbehov. Ålderskoncentrationen gör att många genomgripande upprustningar kommer behöva ske nästan samtidigt. Genomgripande upprustningar pågår och kommer startas upp under det närmaste året i fastigheter där boenden tidigare har avvecklats och där Micasa har sett en möjlighet att anpassa dessa till seniorbostäder.

Kvarstår gör cirka 30 fastigheter där genomgripande upprustning behövs i närtid och där fastigheterna kommer att behöva tomställas inför genomförandet. Fastigheterna som berörs innehåller vård- och omsorgsboende, servicehus och seniorbostäder. Av fastigheterna som berörs är det 15 som innehåller vård- och omsorgsboende med totalt 1100 platser och åtta servicehus. En preliminär plan har tagits fram för genomförande av upprustningen av de 30 fastigheterna. Genomförandet i den preliminära planen sträcker sig över en period om elva år. Varje projekt tar cirka fem år att genomföra från initiering till att åtgärderna är slutförda. Samarbete kommer inledas med berörd stadsdelsförvaltning för respektive fastighet ca tre år innan arbetet påbörjas. De sista två åren i denna process kräver att fastigheten är tomställd. Alla tomställningar kan inte mötas med en fastighet att evakuera till även om nyproduktionen nyttjas utan som konsekvens blir det enligt den preliminära planen en kapacitetsminskning inom Micasas bestånd. Som högst kommer kapacitetsminskningen uppgå till 300 platser under perioden och vara som störst i innerstaden.

Genomförandet av det genomgripande underhållet för de 30 fastigheterna kommer påverka Micasa som bolag negativt. Ekonomin i planen behöver därför fortsatt utredas och för de enskilda fastigheterna behöver det säkerställas att de kan utvecklas till att bli bra och effektiva fastigheter för verksamheterna i framtiden. Arbetet med de fastigheter som ligger tidigt i planen kommer dock att sättas igång under 2023.

6. Behovsprognos och boendeplanering

I följande kapitel görs en fördjupning av de två prognosalternativ för omsorgskonsumtion som presenterades i kapitel 2. Det görs också en fördjupning om hur omsorgskonsumtionen ser ut i olika boendeformer. Slutligen redogörs för planering för att möta omsorgskonsumtionen, först på en stadsövergripande nivå och sedan uppdelad på de fyra stadsdelsregionerna i Stockholms stad.

Om äldreomsorgsprognosen

På uppdrag av Stockholms stad har Sweco utvecklat en modell för att prognostisera stadens behov av äldreomsorg där insatserna hemtjänst, vård- och omsorgsboende och korttidsvård ingår. Prognosen utgår från demografisk utveckling, utveckling av omsorgstagandet, boendetider och forskning om äldres hälsa. Utgångspunkter för prognosen är att dagens insatser möter de faktiska behov som finns samt att biståndsbedömning, avgifter och balans mellan behov och budgetram förblir oförändrade.

Utvärdering av prognos 2021²⁵

I Swecos senaste framskrivning prognosticerades 20 978 äldreomsorgstagare för 2022, utfallet blev 20 230 äldreomsorgstagare. Liksom år 2021 blev det för 2022 en felskattning av antalet äldreomsorgstagare, med något färre omsorgstagare än prognosen. Anledningen till fortsatt underskattning är sannolikt att pandemin fortsatt påverkat utfallet.

Prognos omsorgskonsumtion 2022-2040²⁶

Det totala antalet äldre personer men också andelen äldre omsorgstagare i olika åldersgrupper är avgörande för antalet omsorgstagare på sikt. Här nedan beskrivs prognosen för framtida konsumtion av äldreomsorg mellan 2023 och 2040. Utgångspunkten för prognos 2022 är konsumtion av äldreomsorg i september 2022.

Omsorgstagandet ökar

Med den demografiska utvecklingen och den stora ökningen av antalet äldre kommer omsorgstagandet också att öka. Frågan är hur stor omsorgsökningen blir, hur många som behöver arbeta inom omsorgen, och

²⁵ Äldreomsorgsprognos 2022, Sweco, 2022

²⁶ Äldreomsorgsprognos 2022, Sweco, 2022

hur dessa faktorer går att påverka med rätt bostäder, kompetens och tjänster.

Även om antalet äldre ökar finns det faktorer som pekar på att behovet av omsorg inte behöver öka i motsvarande takt. Forskning påvisar hitills vissa hälsoförbättringar och minskad omsorgskonsumtion för gruppen yngre äldre. För de äldsta, över 90 år ses ingen minskning av omsorgstagandet utan här pekar forskningen istället på något förlängd tid med omsorgskrävande år i slutet av livet.

En förklaring till den senare tidens uppskjutna omsorgstagandet för yngre äldre kan vara att medicinsk och teknisk utveckling gjort det möjligt att klara sig utan omsorg trots somatisk sjukdom. Forskningen visar dock inte samma förbättringar för de kognitivt nedsatta som för de med somatiska sjukdomar.

Skillnader i staden

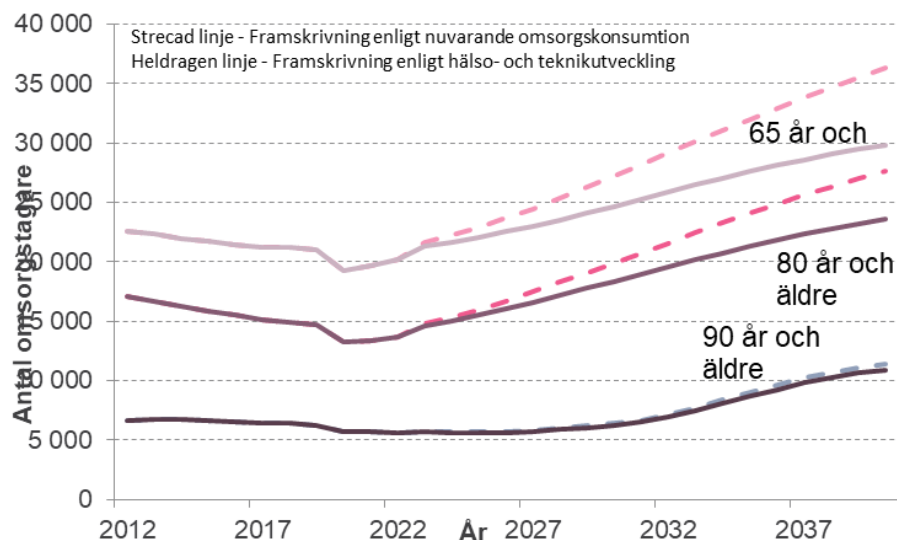
Faktorer som har betydelse för behovet av omsorg såsom ensamboende/samboende, utbildningsnivå och utrikes födda äldre kan till viss del förklara att omsorgsbehovet skiljer sig åt mellan och inom stadens regioner. Vissa stadsdelar har exempelvis en hög andel ensamboende äldre som i betydligt högre utsträckning än samboende har behov av äldreomsorg. Stadsdelar med en hög grad av personer med lägre utbildning och låg inkomstnivå kan också påverka och ge skillnader i omsorgsbehovet.

Prognos antalet omsorgstagare²⁷

I figuren på nästa sida visas resultaten av de två prognosalternativen som presenterades i kapitel 2, men här uppdelat i olika åldersgrupper. Den lägre nivån, Huvudalternativet (Utvecklingsalternativet), följer antagandet att nivån på omsorgskonsumtion fortsätter att minska på grund av hälso- och teknikutvecklingen, Nulägesalternativet, det högre antalet omsorgstagare som blir resultatet om omsorgsnivån ligger kvar på dagens nivå, visas med den sträckade linjen.

Antalet omsorgstagare förväntas öka under prognosperioden enligt båda prognosalternativen, men olika mycket. För åldersgrupperna 65 år och äldre samt 80 år och äldre väntas i båda framskrivningsalternativen en stadig ökning av omsorgstagare fram till år 2040.

²⁷ Äldreomsorgsprognos 2022, Sweco, 2022



Figur 5 Omsorgstagare perioden 2012–2022 samt prognos perioden 2023–2040. Heldragen linje visar Huvudalternativet, sträckad linje visar Nulägesalternativet.²⁸

För gruppen 90 år och äldre beräknas omsorgstagarna enligt båda framskrivningarna, öka något under 2023, följt av en minskning år 2024-2025. Därefter beräknas omsorgstagandet öka årligen fram till 2040.²⁹

Vad som tydligt framgår är att skillnaden mellan prognosalternativen ökar under prognosperioden, men endast marginellt för åldersgruppen 90 år och äldre. Den visar även på vad den skulle kunna innebära förkonsumtionsminskning framförallt för den yngre åldersgruppen med hälso- och teknikutveckling. År 2040 förväntas antalet omsorgstagare 65 år och äldre vara cirka 36 310 enligt den framskrivningen som utgår från nuvarande nivå på omsorgskonsumtion och cirka 29 840 om omsorgskonsumtionen fortsätter minska med hälso- och teknikutvecklingen.

År 2030 skulle skillnaden mellan de olika prognosalternativen vara drygt 2 500 omsorgstagare fler om omsorgskonsumtionen fortsätter på samma nivå som idag. Tillgängliga bostäder med smarta funktioner, i

²⁸ Under år 2020 minskade antalet omsorgstagare kraftigt som en följd av covid-19-pandemin. Därefter har omsorgstagandet ökat och i september år 2022 är antalet omsorgstagare 20 230. I årets prognoser görs ett antagande om att konsumtionen återgår till normala nivåer till år 2023 och att utvecklingen kommer att ske i samma takt som innan pandemin.

²⁹ Sweco tabellbilagor, Framskrivning enligt nuvarande omsorgskonsumtion Stockholms stad och Framskrivning enligt hälso- och teknikutveckling Stockholms stad, Sweco 2022.

rätt lägen ger en ökad självständighet som skulle kunna innebära nästan 6 500 färre omsorgstagare år 2040 jämfört med om omsorgskonsumtionen fortsätter på samma nivå som idag.³⁰

Antalet äldreomsorgstagare skulle totalt år 2025 enligt Huvudalternativet (Utvecklingsalternativet) bli 22 088 personer. Enligt Nulägesalternativet skulle det totala antalet omsorgstagare år 2025 istället bli 22 916, en skillnad på 828 personer de närmsta två åren.³¹

År 2030 skulle gruppen omsorgstagare 80-89 åringar vara cirka 13 500 enligt Nulägesalternativet, och drygt 12 000 enligt Huvudalternativet (Utvecklingsalternativet). Det ger cirka 1 500 personer färre med den lägre nivån på omsorgskonsumtion med medicinsk och teknisk utveckling än om nivån fortsätter på samma som idag. Den kartläggning av teknik inom äldreomsorgen i Stockholms stad³² som gjordes år 2022 visade att tillgången till ett trådlöst nätverk varierar liksom möjligheten att ansluta till nätverk. En förutsättning för införande och användning av välfärdsteknik och andra digitala lösningar är en väl fungerande digital infrastruktur där tillgången till uppkoppling fungerar för såväl seniorer som personal i lokaler med verksamhet inriktad mot äldre. För att minska omsorgskonsumtionen och nå de lägre nivåerna i Huvudalternativet (Utvecklingsalternativet) är fortsatta förberedelser, införande och användning den teknik som redan finns viktigt.

Kostnadsprognos

I budgeten år 2019 var bruttokostnaden för äldreomsorgen 7,7³³ miljarder kronor enligt ramen.³⁴ I årets omsorgsprognos förväntas kostnaderna enligt Huvudalternativet (Utvecklingsalternativet) öka med knappt 59 procent fram till 2040 och enligt Nulägesalternativet med knappt 90 procent fram till 2040. I dagens penningvärde innebär det en brutto- kostnadsökning på 4,7 miljarder kronor (Huvudalternativet (Utvecklingsalternativet) respektive cirka 7,3 miljarder kronor (Nulägesalternativet)) fram till 2040.

³⁰ Sweco tabellbilagor, Framskrivning enligt nuvarande omsorgskonsumtion Stockholms stad och Framskrivning enligt hälso- och teknikutveckling Stockholms stad, Sweco 2022.

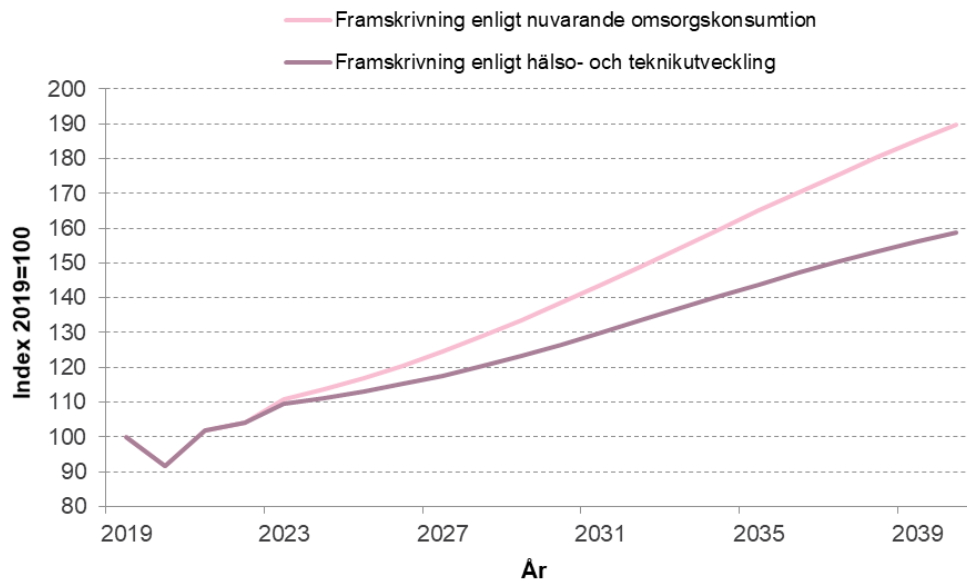
³¹ Sweco tabellbilagor, Framskrivning enligt nuvarande omsorgskonsumtion Stockholms stad och Framskrivning enligt hälso- och teknikutveckling Stockholms stad, Sweco 2022.

³² Kartläggning välfärdsteknik, Dnr ALD 2022/379, Äldreförvaltningen

³³ Budget 2019, Stockholms stad, s. 72, <https://stad.stockholm/globalassets/om-stockholmsstad/sa-anvands-dina-skattepengar/stockholms-stads-budget-2019.pdf>

³⁴ Exklusive Köv, privata servicehus samt unga äldre med stora omsorgsbehov

Figur 6 Kostnadsutvecklingen för äldreomsorgen utifrån olika framskrivningsalternativ perioden 2019–2040, index 2019=100. Huvudalternativet är den mörkare linjen, Nulägesalternativet är den ljusare linjen.



Prognos omsorgskonsumtion i olika boendeformer

Prognos vård- och omsorgsboende³⁵

I september 2022 som prognosen baseras på, bodde 5 368 personer på vård- och omsorgsboende. Det är en ökning med cirka 239 personer jämfört med samma period 2021. Antalet omsorgstagare på vård- och omsorgsboende har minskat, som en trolig konsekvens av pandemin. Den effekten förväntas återgå till mer normala nivåer år 2023. Hur ökningen av omsorgstagare på vård- och omsorgsboende kommer att utveckla sig framöver beror på många faktorer, det totala ökade antalet äldre i olika åldersgrupper är den mest påverkande faktorn. Men utöver den demografiska ökningen blir det viktigt att följa om antalet personer på vård- och omsorgsboende kommer att fortsätta på samma nivå som idag eller om den kommer att sjunka ytterligare på grund av hälso- och teknikutvecklingen i samhället.

Vid 2025 kommer det totala antalet omsorgstagare på vård- och omsorgsboende vara 190 personer fler än tidigare beräkningar om inte den trend av sjunkande antal omsorgstagare fortsätter. Vid 2030 har skillnaden ökat till 583 fler omsorgstagare på vård- och omsorgsboende och år 2040 kommer antalet omsorgstagare i vård- och omsorgsboende vara drygt 1 500 fler personer om inte omsorgskonsumtionen fortsätter att

³⁵ Sweco tabellbilagor, Framskrivning enligt nuvarande omsorgskonsumtion Stockholms stad och Framskrivning enligt hälso- och teknikutveckling Stockholms stad, Sweco 2022.

sjunka enligt Huvudalternativet (Utvecklingsalternativet). Den största skillnaden mellan de olika prognoserna syns i gruppen 85-89 år där differensen är 481 personer. Sannolikt är det i den gruppen där skillnaden blir störst mellan att bo tillgängligt och tryggt och därmed kunna bo kvar hemma ytterligare några år eller att ha behov av en vård- och omsorgsplatser.

Vid 2040 beräknas antalet omsorgstagare på vård- och omsorgsboende ligga mellan 8 137 till 9 652 personer, vilket innebär en ökning med 52 procent i Huvudalternativet (Utvecklingsalternativet) till 80 procent (Nulägesalternativet) jämfört med dagens antal på 5 368 personer.

Tabell. Omsorgstagare vård- och omsorgsboende 2022-2040 enligt två alternativ. Källa:Sweco

	2022	2025		2030		2040	
	Sept**	Nulägesalternativ	Huvudalternativ	Nulägesalternativ	Huvudalternativ	Nulägesalternativ	Huvudalternativ
80-84 år	883	1 237	1 179	1 462	1 291	1 672	1 257
85-89 år	1 101	1 289	1 242	1 873	1 694	2 366	1 885
90- år	1 963	2 007	1 991	2 219	2 178	3 923	3 772
Totalt*	5 368	5 888	5 698	6 981	6 398	9 652	8 137

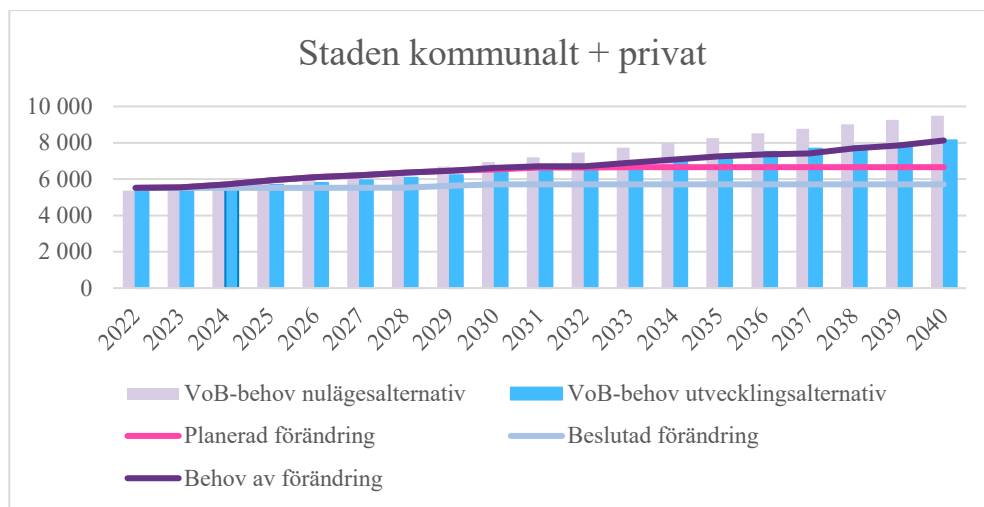
Nulägesalternativet: framskrivning enligt nuvarande nivå på omsorgskonsumtion.

Huvudalternativet (Utvecklingsalternativet): framskrivning enligt lägre nivå på omsorgskonsumtion p g a hälso- och teknikutveckling

*För hela staden ingår de personer där Enheten för hemlösa är biståndsbeslutande.

**Faktiska siffror september 2022.

Diagrammet nedan visar stadens totala prognostiserade behov av kommunala och privata vård- och omsorgsboenden enligt två alternativ. De blå staplarna visar beräknad omsorgskonsumtion enligt Huvudalternativet (Utvecklingsalternativet). De lila staplarna visar Nulägesalternativet. Tidigare planering och planeringen i Boendeplan 2024 som presenteras under rubriken ”Att möta behoven stadsövergripande” utgår från Huvudalternativet (Utvecklingsalternativet).



Figur 7. En linje framgår om beslutad förändring och behov av förändring sammanfaller.

Prognos korttidsvård

Omsorgsformen korttidsvård omfattas av växelvård, avlastning för anhöriga samt övrig korttidsvård. Då underlaget är litet redovisas prognosen endast stadsövergripande.

Behov och efterfrågan korttidsvårdsplatser³⁶

384 personer var beviljade korttidsvård under september 2022 i jämförelse med 380 personer 2021. Enligt Swecos prognos beräknas antalet personer med beslut om korttidsvård att öka med cirka 100 personer från 2021 till 2040 enligt Huvudalternativet (Utvecklingsalternativet). Skulle nivån på omsorgskonsumtionen istället ligga kvar på nivåer motsvarande dagens nivå så skulle ökningen av korttidsplatser till 2040 istället öka från dagens 380 platser till 612 platser, en ökning på över 230 platser.

Tabell. Omsorgstagare korttidsvård 2022-2040 enligt två alternativ. Källa:Sweco

	2022	2025		2030		2040	
	Sept**	Nulägesalternativ	Huvudalternativ	Nulägesalternativ	Huvudalternativ	Nulägesalternativ	Huvudalternativ
80-84 år	96	112	106	132	115	151	113
85-89 år	76	74	71	113	101	142	114
90- år	73	59	58	70	69	128	126
Totalt*	384	389	371	467	414	612	481
Ökning antal jmf 2021	+4	+9	-9	+87	+34	+232	+101

³⁶ Sweco tabellbilagor, Framskrivning enligt nuvarande omsorgskonsumtion Stockholms stad och Framskrivning enligt hälso- och teknikutveckling Stockholms stad, Sweco 2022.

Nulägesalternativet: framskrivning enligt nuvarande nivå på omsorgskonsumtion.

Huvudalternativet (Utvecklingsalternativet): framskrivning enligt lägre nivå på omsorgskonsumtion p g a hälso- och teknikutveckling

*Faktiska siffror september 2022.

Vilka effekter stadens arbete med Tryggt mottagande i hemmet kommer att ha är ännu för tidigt att säga och under pandemin har arbetssättet till stor del pausats och teamens medarbetare har istället engagerats i förvaltningarnas arbete med förstärkningsteam för att ge stöd och vård till äldre med misstänkt eller konstaterad covid-19.

Flera stadsdelsregioner uppger att behovet av korttidsvårdsplatser har ökat. Regionerna har utökat antalet korttidsplatser för att möta efterfrågan men har ibland varit tvungna att köpa platser utanför stadsdelen/staden på grund av platsbrist i egen regi. Under pandemin pausade flera äldre sina insatser från äldreomsorgen. Detta medförde i många fall en ökad belastning för närstående. En konsekvens av detta är att behovet av avlastning för närstående i form av växelvård har ökat. Med ökningen av antalet äldre kan behovet av platser för avlastning för personer som vårdar en anhörig komma att öka ytterligare.³⁷

Behov och efterfrågan profilboende

Behov av profilboende beräknas inte separat i Swecos prognos utan ingår i prognosen för vård- och omsorgsboende med heldygnsoomsorg.

En svårighet finns i att hitta lämpligt boende för äldre personer med neuropsykiatriska funktionsnedsättningar samt för personer med frontallobsdemens med utåtagerande beteende.

Från stadsdelsregionerna efterfrågas profilboenden för äldre personer med psykisk ohälsa, personer med dubbeldiagnoser som till exempel psykisk ohälsa i kombination med missbruk, och/ -eller samlarbeteende samt för personer i hemlöshet med eller utan missbruk. Det noteras en ökning av personer i hemlöshet och det finns behov av boende för de personer som av olika skäl inte klarar ett ordinärt boende men som inte heller är i behov av särskilt boende med omsorg dygnet runt. Det är idag svårt att hitta boenden för äldre personer med psykisk ohälsa som yttrar sig till exempel i form av samlande som lett till vräkning. Lämpliga boendelösningar för målgruppen saknas.

Den förändrade målgruppen inom hemtjänsten, i kombination med den ökande äldre befolkningen, innebär sannolikt att behov och efterfrågan på profilboende med psykiatrisk inriktning kommer att öka ytterligare framöver då förvaltningarna i regionen upplever att målgruppen ökar.

³⁷ Regionala boendeplaner 2024, Stadsdelsförvaltningarna, 2022

Behov av platser för yngre personer med demenssjukdom

Flera av stadens regioner lyfter behovet av platser på profilboende för målgruppen yngre äldre med demenssjukdom och beteendeproblematik. För att kunna erbjuda ett fungerande och bra boende för yngre personer med stora omvårdnadsbehov, med eller utan demensdiagnos, är det angeläget att staden kan erbjuda fler boendeenheter för dessa målgrupper.

Behov och efterfrågan boenden med särskild inriktning

Utifrån befolkningsstrukturen där vissa stadsdelsförvaltningar har en hög andel äldre som är utrikesfödda kommer sannolikt fler äldre med annan etnisk bakgrund att flytta till vård- och omsorgsboende. Det kommer att finnas behov av att utveckla mindre boendeenheter med språk- och kulturinriktningar.

Många äldre i Rinkeby-Kista har hemvårdsbidrag för att bo hemma och få hjälp från närstående. Det kan antas att en högre andel av dessa äldre kommer ansöka om särskilt boende då kvinnor i stadsdelsområdet i högre grad än tidigare beräknas förvärvsarbeta framöver.

Gällande boende med HBTQI- inriktning finns ingen känd efterfrågan enligt regionerna. Det kan dock finnas ett mörkertal gällande önskemål och behov. Region innerstaden efterlyser en central undersökning i samarbete med intresseorganisationer för att få en bättre bild av framtida efterfrågan.

Behov och efterfrågan nationella minoriteter

Enligt Swecos prognos kan behoven av vård- och omsorgsboende för finskfödda boende i Sverige antas öka till 330 år 2035. Det är dock svårt att bedöma hur många av dessa som kommer att efterfråga omsorg på finska. Om tillgång och efterfrågan är densamma som idag ökar behovet av vård- och omsorgsboende med finsk inriktning från 61 till cirka 70 platser mot prognosperiodens slut. Om hänsyn även tas till andra generationen behövs ytterligare cirka tio platser.

Det finns ingen befolkningsstatistik för samer och tornedalingar. Utifrån tillgängliga uppgifter uppskattar Sweco dagens samiska omsorgstagare till cirka 15 år 2022 med en ökning till cirka 25 omsorgstagare år 2040. Uppskattningen baseras på antaganden och är osäkra. När det gäller tornedalingar finns det cirka 375 medlemmar i föreningen Tornedalingar i Stockholm varav 60 procent uppges vara 70 år eller äldre. Sannolikt är behovet av äldreomsorg på meänkieli större än behovet av äldreomsorg

på samiska. Hur stort behovet kan antas vara har inte kunnat bedömas utifrån tillgängliga uppgifter.

Äldreförvaltningen genomförde under 2020 en kartläggning av efterfrågan på alla fem minoritetsspråk. Kartläggningen påvisade att det framför allt finns en efterfrågan av omsorg på finska och endast marginellt eller inget på de övriga minoritetsspråken.

Det är svårt att bedöma hur många omsorgstagare inom respektive minoritetsgrupp som kommer efterfråga vård- och omsorgsboende med språklig inriktning. Det kan finnas ett mörkertal då alla äldre inte har kännedom om minoritetslagens rättigheter och inte efterfrågar äldreomsorg på minoritetsspråk.

Boendetider i särskilt boende

Sweco har beräknat boendetiderna i vård- och omsorgsboenden samt servicehus. Boendetiden visar hur länge en person har bott i boendet fram till att denne flyttar ut eller avlider. Boendetiden kan exempelvis påverkas av de äldres ålders- och könsstruktur. Medianboendetiden är det antal månader efter vilket hälften av boendeperioderna är avslutade. Bedömningen är att boendetiderna inom stadens vård- och omsorgsboenden är så pass långa att dessa inte har någon inverkan på beräkningen av behovet av platser inom ramen för boendeplaneringen. I boendeplaneringen är således antalet personer med behov av en vård- och omsorgsboendeplats detsamma som behovet av antalet platser.

Vård- och omsorgsboende

Statistiken för median- och medelboendetid visar en stor spridning av boendetider, från några dagar upp till flera år. Det är stor skillnad på boendetiderna beroende på om det är boenden med somatisk inriktning eller demensboenden. Medianboendetiden 2021 i ett boende med somatisk inriktning var 15 månader jämfört med drygt 26 månader i ett boende med demensinriktning. Medelboendetiden för somatisk inriktning var drygt 27 månader och för demensinriktning nästan 35 månader. Högst omsättning är det alltså i boenden med somatisk inriktning där boendetiderna generellt är kortare medan omsättningen i demensboendena är lägre, och därmed längre. Om andelen boenden med demens fortsätter att öka kommer boendetiderna i vård- och omsorgsboenden totalt sett bli längre, vilket leder till en lägre omsättning och behov av fler platser.

Tabell. Median- och medelboendetid i månader per boendeform och slutår.38

Slutår	VOB - somatik		VOB - demens	
	Medel	Median	Medel	Median
2017	22,4	13	32	24
2018	23,2	12	31,8	24
2019	21,2	10	31,4	24
2020	19,2	11	22,8	17
2021	27	15	34,7	26

Källa: Sweco 2022³⁹

Servicehus⁴⁰

Boendetiderna för servicehus är betydligt längre än vad som tidigare redovisats. Från och med 2021 har mätperioden förlängts från tio år bakåt i tiden till nuvarande 15 år för att ge ett säkrare underlag. Eftersom boendetiderna har uppdaterats enligt nya uppgifter stämmer inte tidigare års tabeller utan de siffror som anges sedan 2021 ger en mer rättvis bild av den faktiska boendetiden i servicehus också vid tidigare år.

Med ny metod för beräkningar av boendetider blir det tydligare hur effekter av speciella omständigheter, som till exempel pandemin, påverkar enskilda år. Det som kan noteras med den nya beräkningen är att den uppåtgående trend i både medel- och medianvärde i boendetider i servicehus har påverkats starkt av pandemin. Den uppåtgående trend i boendetider som syntes fram till 2019, föll markant i och med pandemin och har ännu inte återhämtat sig utan är fortfarande kvar på nivåer som 2017/2018. Det är därför svårt att dra några långsiktiga analyser av boendetiderna i servicehus förrän pandemieffekten har passerat.

Tabell. Median- och medelboendetid i månader i servicehus med slutår.

Slutår	Medelvärde	Medianvärde
2017	29,4	17
2018	37,2	25
2019	38,3	25
2020	28,8	19
2021	33,3	24

Källa: Sweco 2022

³⁸ Från 2022 har metoden för beräkning av boendetider förändrats, se mer under ”Ny metod”.

³⁹ Excelrapport Boendetider i VOB o Servicehus, Sweco, 2022

⁴⁰ Excelrapport Boendetider i VOB och Servicehus, Sweco, 2021.

Att möta behoven stadsövergripande i vård- och omsorgsboende

I denna del redogörs för den konkreta planeringen i för vård- och omsorgsboenden enligt prognosalternativ. Planeringen nedan utgår från prognosalternativet Huvudalternativet (Utvecklingsalternativet).

Att prognostisera framtida omsorgskonsumtion samt beräkna behov av framtida vård- och omsorgsplatser är som tidigare beskrivits komplext. Å ena sidan har vi en situation där äldre personer, främst i tredje åldern, har en allt bättre hälsa där många somatiska sjukdomar förskjuts uppåt i åldrarna och äldre klarar sig själva längre med hjälp av teknisk utrustning. Denna utveckling förväntas fortsätta, åtminstone i någon omfattning, även i framtiden. Å andra sidan förväntas en begränsad eller ingen hälsoförbättring bland de allra äldsta, i den fjärde åldern, och det finns forskning som tyder på att perioden med omsorg kan komma att förlängas i denna grupp. Dessa resultat och antaganden stämmer väl överens med de antaganden om konsumtionsutvecklingen som ligger till grund för Huvudalternativet (Utvecklingsalternativet) i tidigare boendeplaner kallat huvudalternativet⁴¹. Tidigare års prognoser enligt alternativet har också stämt väl med det faktiska utfallet.

Samtidigt är sambanden mellan äldres hälsa, omsorgsbehov och omsorgskonsumtion komplexa och mycket svåra att utreda varför även den framtida konsumtionsutvecklingen får betraktas som osäker. Därför innehåller årets boendeplan som tidigare beskrivits två prognosalternativ. I Huvudalternativet (utvecklingsalternativet) antas fortsatt en viss konsumtionsminskning medan konsumtionen i det andra alternativet, Nulägesalternativet, antas vara oförändrat under hela prognosperioden⁴².

Kommande boendeplaner kommer att fortsätta följa och analysera de bägge prognosalternativen, utvärdera utfall och revidera framtida planering där efter. Planeringen kommer även som beskrivs i kapitel 5 att påverkas av kommande upprustningar.

Planering antal platser i vård- och omsorgsboende

Totalt sett planeras för ett tillskott av cirka 2 870 platser enligt Huvudalternativet (Utvecklingsalternativet), motsvarande cirka 35 vård- och omsorgsboenden, fram till 2040. Med planeringsinriktningen att 60 procent av dessa platser ska tillhandahållas av staden motsvarar ökningen av behovet en utbyggnad om cirka 1 990 nya kommunala platser fram till

⁴¹ Äldreomsorgsprognos 2022, Sweco, 2022

⁴² Äldreomsorgsprognos 2022, Sweco, 2022

2040, varav 514 redan är beslutade. Detta inkluderar även ersättning för platser som har beslutats att avvecklas.

Privat nyproduktion

För att uppnå den återinförda fördelningen 60/40 överensstämmande med prognosen för Huvudalternativet (Utvecklingsalternativet), förutsätts att inga nya vård- och omsorgsboende tillkommer genom privat nyetablering utöver idag kända. I dagsläget finns tolv kända projekt med cirka 880 platser. På motsvarande sätt är de privata boendenas storlek utgångspunkten för antal boenden som antas behövas i enlighet med prognoserna. I årets boendeplan uppgår inget behov utöver de redan kända privata boenden till 2040. I avsnittet ”Att möta behoven - förslag per region” framgår behov av nyproduktion per region.

Kommunal nyproduktion

Endast kommunfullmäktige kan ge uppdrag till en stadsdelsnämnd att påbörja och ansvara för ett specifikt utbyggnadsprojekt av vård- och omsorgsboende. Detta uppdrag ges lämpligen i samband med budget. Nedan redovisas sex utpekade nybyggnadsprojekt vilka motsvaras av 514 platser. För de fem första av dessa finns uppdrag beslutat⁴³ sedan tidigare och planering för dessa projekt pågår i olika skeden, år anges för planerat färdigställande.

- Hagastaden (etapp 2) 90 platser, Norrmalm (2027)
- Årsta (Ottosjövägen) 72 platser, E-Å-V (2027)
- Bergholmsbacken, 72 platser, Skarpnäck (2028)
- Slakthusområdet, 100 platser, E-Å-V (2029)
- Högdalen (Ripsavägen) 80 platser, E-Å-V (2030)
- Riksby, 100 platser, Bromma (2031)

Kommunal avveckling

Micasa äger idag 40 större fastigheter som innehåller särskilt boende, samtliga uppfyller kraven från Arbetsmiljöverket. De idag beslutade avvecklingarna är exkluderade. Avvecklingen av de kommunala boendena nedan kan härledas till de senaste årens överkapacitet som medgett utrymme för översyn av beståndet. Målsättningen är att inte behålla boenden som är i behov av större ombyggnationer, inte uppfyller dagens krav på utformning eller andra verksamhetsmässiga hänseenden såsom alltför små verksamheter. Med avveckling avses i detta inte sådana boenden som övergått från kommunalt till privat huvudmannaskap.

⁴³ Kommunfullmäktige Budget 2017 + Slakthuset i Kommunfullmäktiges bokslut/årsredovisning 2020.

Beslutad eller planerad avveckling

Det finns två vård- och omsorgsboenden som är beslutade eller planerade att avvecklas. De befinner sig i olika skeden av avveckling.

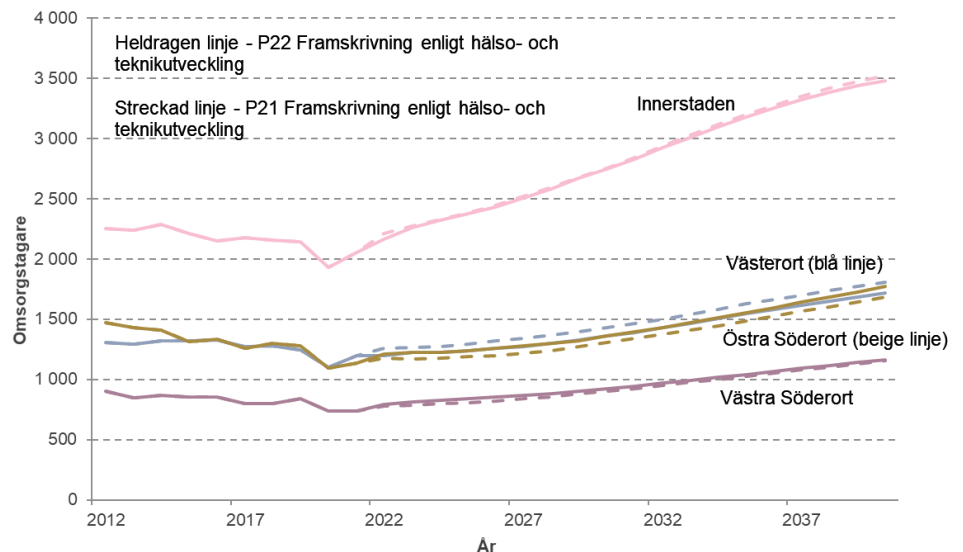
- Högdalens vård- och omsorgsboende, 158 platser, E-Å-V, 2027
- Hemmet för Gamla, 63 platser, Skarpnäck, 2028

Högdalen kommer att ersättas av nyproduktion på befintlig tomt. Hemmet för Gamla kan prioriteras för andra ändamål.

Att möta behoven - förslag per stadsdelsregion

Antal omsorgstagare per stadsdelregion

Planeringen nedan av framtida vård- och omsorgsboenden utgår från Swecos framskrivning av behoven per region enligt Huvudalternativet (Utvecklingsalternativet). Diagrammet nedan visar stadsdelsregionernas utveckling av antalet omsorgstagare under perioden. Där innerstaden har den kraftigaste ökningen.



Figur 8. Antalet omsorgstagare vård- och omsorgsboende uppdelat på Stockholm stadsdelområden under perioden 2012–2022 och prognos för perioden 2022–2040, enligt Framskrivning enligt hälso- och teknikutveckling (Huvudalternativet) i årets och förra årets prognos.

Planering förslag per stadsdelsregion

Tabellerna nedan beskriver äldreboendeplaneringens förslag per region. I enlighet med definition av resurser anges utpekade projekt med specifika namn med fet stil, ospecifika projekt utifrån behov med ordinarie text för stadsdelsnämndsområdet. Årtal anges för planerat färdigställande. De ospecifika projekten är planerade utifrån behov och kan komma att flyttas utifrån var det finns byggbar mark.

Boendeplatser kan bestå av:

- Befintliga platser med kommunalt huvudmannskap och andelar av avtalade privata LOV-platser.
- Beslutade förändringar i beståndet av vård- och omsorgsboenden. Sådana förändringar beaktas i redovisningen aktuellt år.
- För privata LOV-platser gäller att de ska vara avtalade med staden för att räknas som befintlig resurs.

Schematiskt utgår äldreboendeplaneringen från följande begrepp och definitioner. Oavsett vilken fas som en förändring kan befinna sig i finns alltid en tidsangivelse för färdigställande/verkställighet utifrån det prognosticerade behovet av platser.

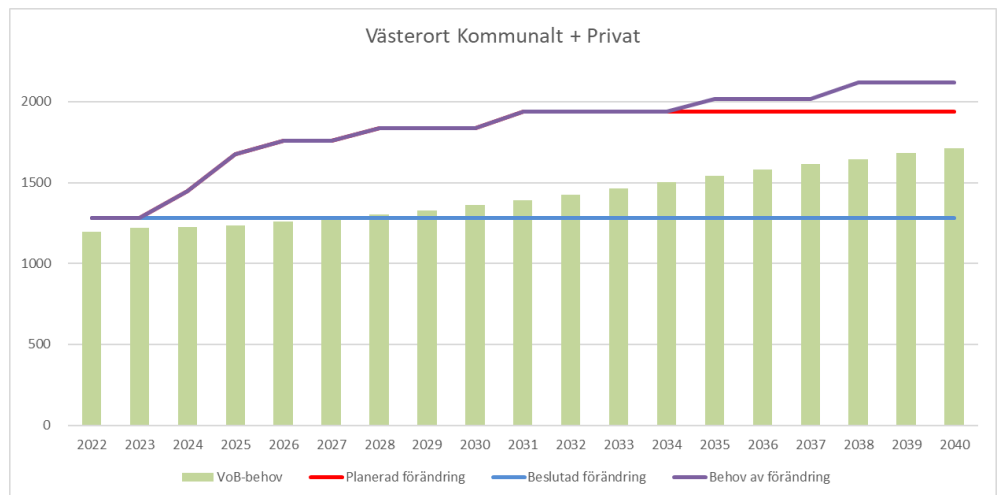
Förändring	Kommunal planering	Privat planering
Beslutade förändringar	Markanvisning har erhållits eller detaljplanearbete har påbörjats för ett specifikt projekt . Utrednings-, inriktnings- eller genomförandebeslut finns avseende ett specifikt projekt gällande ny, om- och tillbyggnad eller avveckling.	Begreppet ej relevant då beslutat innebär att avtal har tecknats och platserna blir därmed befintliga.
Planerade förändringar	Markanvisning har sökts för ett specifikt projekt . I planen föreslagna specifika förändringar, framåtsyftande avseende ett nytt projekt eller förändring av befintliga resurser.	Identifierat pågående projekt, markanvisning erhållen, detaljplane- eller bygglovsprocess pågår, byggnation pågår.
Behov av förändringar	Identifierat behov av utbyggnad, specifika projekt saknas . Ospecificerad markanvisning kan ha sökts.	Identifierat behov av utbyggnad, specifikt projekt saknas .

Västerort

Inom regionen ökar behoven av platser successivt under planperioden. Fram till 2040 ökar behovet totalt sett med 492 platser inom regionen, motsvarande en ökning med 40 procent jämfört med idag⁴⁴.

⁴⁴ Äldreomsorgsprognos 2022, Sweco, 2022

Kommunal avveckling	Kommunal nyproduktion
	2031 Bromma , Riksby+100
	2035 Hässelby-Vällingby +80
	2038 Spånga – Tensta + 100
Privat avveckling	Privat nyproduktion
	2024 Spånga, Ferdinand 9 + 80
	2024 Bromma, Bromma sjukhus + 72
	2025 Kista Reykjavik, +90
	2025 Hässelby, Riddersvik +60
	2025 Bromma, Geografiboken +80
	2026 Tensta, Tenstaterassen +80
	2028 Vällingby, Hemsamariten 1, +80



Figur 9. Endast en linje framgår om tidpunkt för beslutad förändring och behov av förändring sammanfaller.

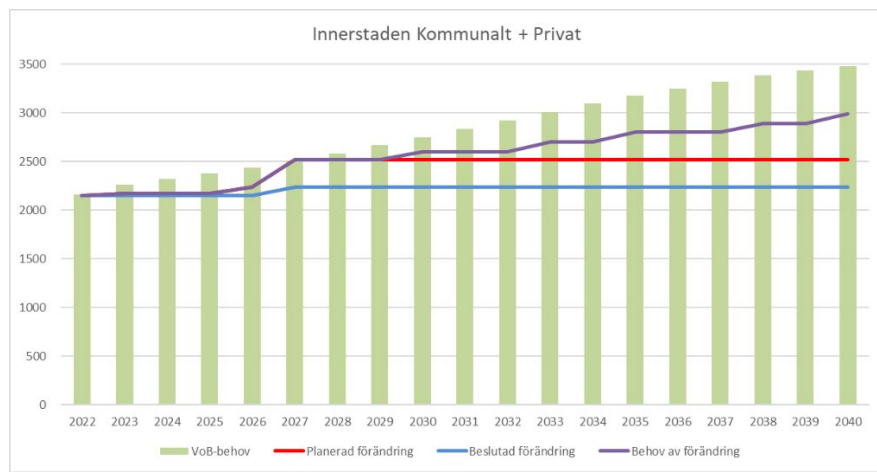
Den nuvarande planeringen innebär ett tillskott på 822 platser i regionen fram till 2040, motsvarande tio nya vård- och omsorgsboenden, se tabell. Cirka 542 av dessa platser avser privat nyproduktion, samtliga inom de närmaste fem åren, vilket leder till en överetablering de närmaste åren. Planeringsinriktningen är att västerort, i likhet med övriga regioner, får täcka eventuellt underskott i innerstaden. Det finns därav ett planerat överskott om cirka 402 platser år 2040.

I jämförelse mot föregående års boendeplan har ett antal pågående projekt av olika anledningar blivit senarelagda.

Innerstaden

Den största ökningen av antal omsorgstagare väntas i innerstaden framför allt på 2030-talet. Till 2040 ökar behovet med cirka 1 219 platser

jämfört med idag, en ökning på 54 procent⁴⁵. Redan idag finns ett underskott som ökar på sikt.



Figur 10. Endast en linje framgår om tidpunkt för beslutad förändring och behov av förändring sammanfaller.

Den nuvarande planeringen innebär ett tillskott på 830 platser fram till 2040, motsvarande nio nya vård- och omsorgsboenden. Cirka 260 av dessa platser avser privat nyproduktion. År 2040 beräknas underskottet vara drygt 491 platser enligt nuvarande planering.

Anledningen till underskottet är de påtagliga svårigheterna att hitta lämpliga platser för möjlig nyproduktion i innerstaden. Med ett aktivt arbete i frågan om mark eller möjliga projekt i innerstaden för vård- och omsorgsboende ska underskottet i det längsta undvikas och om möjligt justeras i kommande boendeplaner. Det generella målet är att äldre ska kunna bo kvar i den stadsdel där de bor eller själva önskar att bosätta sig. Men på grund av svårigheter med utbyggnad i innerstaden är det inte realistiskt. Detta faktum innebär att övriga regioner på sikt kommer att få täcka vissa behov i innerstaden. Tabellen visar behov och känt nuläge i innerstaden.

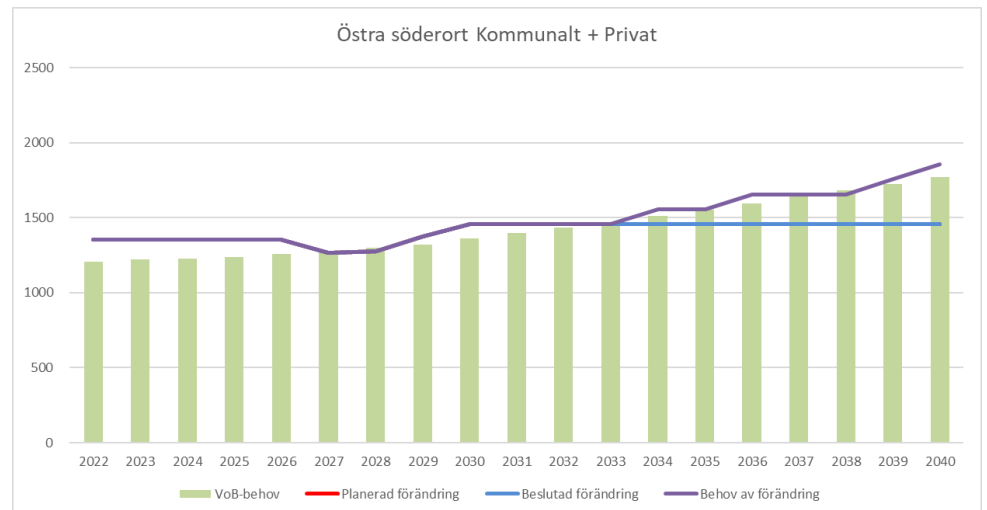
⁴⁵ Äldreomsorgsprognos 2022, Sweco, 2022

Tabell: Utpekade projekt med specifika namn är markerade med **fet stil**. Övrig text avser ospecifika projekt utifrån behov eller boendeplaneringens förslag. Året avser planerat färdigställande.

Kommunal avveckling	Kommunal nyproduktion
	2027 Norrmalm, Hagastaden +90
	2030 Kungsholmen +80
	2033 Södermalm +100
	2035 Östermalm +100
	2038 Kungsholmen +100
	2040 Södermalm +100
Privat avveckling	Privat nyproduktion
	2028 Södermalm, +90, kv Sommaren
	2027 Södermalm, +70 Yxan 4
	2028 Östermalm, +100 Hjorthagskransen

Östra söderort

Från och med 2023 ökar succesivt konsumtionen av vård- och omsorgsboende. Ökningen blir cirka 548 platser fram till 2040⁴⁶, det motsvarar en ökning med 45 procent jämfört med idag.



Figur 11. Endast en linje framgår om tidpunkt för beslutad förändring och behov av förändring sammanfaller.

Regionen har i dagsläget en överkapacitet inom vård- och omsorgsboende, framför allt av privata platser. Den nuvarande planeringen innebär ett tillskott på drygt 724 platser i regionen fram till 2040. I planeringen ingår att två befintliga kommunala boenden ska ersättas fram till 2027, drygt 200 platser. Totalt planeras åtta nya boenden i kommunal regi,

⁴⁶Äldreomsorgsprognos 2022, Sweco, 2022

Boendeplan 2024 med utblick mot 2040

60 (94)

varav fyra redan är beslutade. Planeringsinriktningen är att östra söderort, i likhet med övriga regioner, får täcka det beräknade underskottet i innerstaden. Med nuvarande planering blir det ett överskott på 85 platser till 2040. Äldreboendeplaneringen anser att ytterligare platser i vård- och omsorgsboende bör planeras för nyproduktion i östra söderort för att kunna avlasta innerstadens underskott.

Tabellen visar behov och känt nuläge i östra söderort.

Tabell: Utpekade projekt med specifika namn är markerade i fet text. Övriga projekt text avser ospecifika projekt utifrån behov eller boendeplaneringens förslag. Året avser planerat färdigställande.

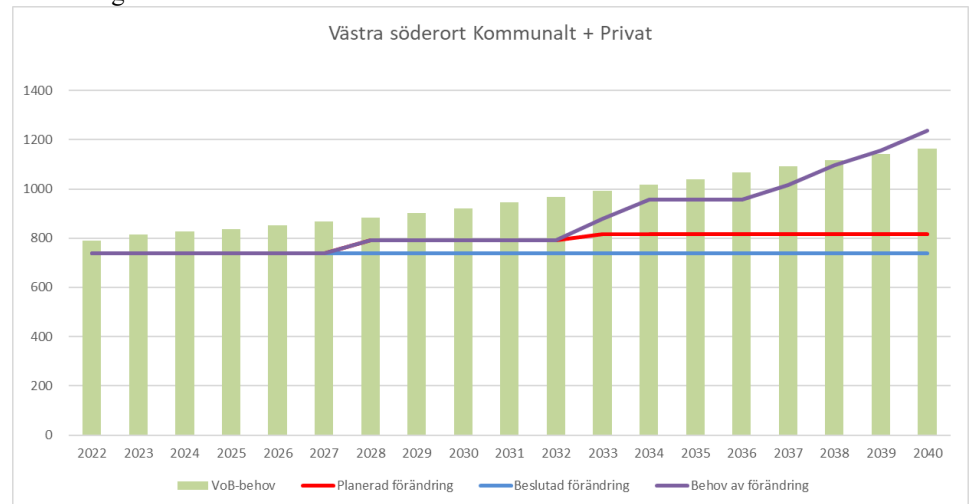
Kommunal avveckling	Kommunal nyproduktion
2027 Högdalens vob -158	2027 E-Å-V, Nya Årsta vob +72
2028 Hemmet för gamla -63	2028 Skarpnäck, Bergholmsbacken +72
	2029 E-Å-V, Slakthusområdet +100
	2030 E-Å-V, Nya Högdalens vob +80
	2034 Farsta +100
	2036 E-Å-V +100
	2039 Skarpnäck +100
	2040 Farsta +100
Privat avveckling	Privat nyproduktion

Västra söderort

Behovet av vård- och omsorgsboende beräknas nu börja öka i regionen. Fram till 2040 ökar behovet totalt sett med drygt 348 platser, motsvarande en ökning med 43 procent jämfört med idag⁴⁷. Den största ökningen av antal omsorgstagare väntas främst andra halvan av 2030-talet.

⁴⁷ Äldreomsorgsprognos 2022, Sweco, 2022

Figur 12. Endast en linje framgår om tidpunkt för beslutad förändring och behov av förändring sammanfaller.



Regionen har i dagsläget en överkapacitet inom vård- och omsorgsboende, framför allt av kommunala platser. Den nuvarande planeringen innebär ett tillskott på knappt 500 platser i regionen fram till 2040, motsvarande åtta nya vård- och omsorgsboenden varav två privata redan är planerade. Cirka 420 av dessa platser avser kommunal nyproduktion. Planeringsinriktningen i västra söderort, i likhet med övriga regioner, får täcka eventuellt underskott i innerstaden. Det finns därav ett planerat överskott om cirka 74 platser år 2040, fram till dess finns ett underskott på platser.

Tabell: Utpekade projekt med specifika namn markeras i **fet text**. Övriga projekt avser ospecifika projekt utifrån behov eller förslag. Året avser planerat färdigställande.

Kommunal avveckling	Kommunal nyproduktion
	2033 Hägersten-Älvsjö +60
	2034 Skärholmen +80
	2037 Hägersten-Älvsjö +60
	2038 Hägersten-Älvsjö +80
	2039 Hägersten-Älvsjö, +60
	2040 Hägersten-Älvsjö +80
Privat avveckling	Privat nyproduktion
	2028 Skärholmen, Gräsholmsv. +54
	2033 Hägersten-Älvsjö +25

Att möta behoven stadsövergripande med fler seniorbostäder

Det är angeläget med en fortsatt utveckling av seniorbostäder som ett alternativ för de äldre som inte har omvårdnadsbehov för att beviljas särskilt boende, men som exempelvis upplever ensamhet eller bor otill-

gängligt. Tillgängliga bostäder med ett socialt innehåll är en viktig byggesten i arbetet för att fler äldre ska kunna leva ett gott liv som seniorer. Seniorbostäderna ska stödja ett självständigt liv och vara en mötesplats för social gemenskap, måltider och fysisk aktivitet. Det är likväl viktigt att utformningen främjar en god arbetsmiljö bland annat för hemtjänstens personal.

Köer och efterfrågan

För närvarande står det cirka 63 500 personer över 65 år i bostadsförmedlingens kö, det är en ökning med 4 500 personer sedan förra årets mätning. Av dessa är knappt 20 600 över 75 år, jämfört med 19 000 förra året. Cirka 33 000 är folkbokförda i Stockholm. Från den ordinarie bostadskön förmedlades under 2022 totalt 153 seniorlägenheter och 278 hyresrätter inom stadens kommunala bostadsbolag till personer över 65 år. Det förmedlades 21 seniorlägenheter i andra kommuner⁴⁸. Gällande Micasas seniorlägenheter förmedlades totalt 192 seniorlägenheter varav 109 via den ordinarie kön, 58 genom de särskilda förmedlingsreglerna och 24 via allmännyttans interna kö.⁴⁹

Undersökning efterfrågan seniorbostäder

För att skapa fler trygga och tillgängliga bostäder för äldre med möjlighet till socialsamvaro är det angeläget med en fortsatt utveckling av seniorbostäder. Det finns emellertid många faktorer att ta hänsyn till vad gäller viljan och förmågan att flytta till en seniorbostad. En central fråga är att det finns stora skillnader mellan både olika hushåll och olika utbud. Äldre utgör inte en homogen grupp. På samma sätt som för andra grupper i samhället skiljer sig äldres förutsättningar åt i form av preferenser, ekonomisk styrka, familjeställning, nuvarande boende och hälsostatus med mera.

Sweco genomförde 2019 på uppdrag av Micasa en omfattande utredning av äldres önskemål kring nya seniorbostäder⁵⁰. Utredningen ger god insikt i önskade kvaliteter i bostäder bland seniorer och ligger till grund för Micasas utformande av ramprogram för nyproduktion av seniorbostäder.

Sammantaget visar studien ett de aspekter som upplevs som mest angelägna är bostadsområdet då många vill bo kvar i samma del av staden där man redan bor. Vidare är aspekter kopplade till lägenheten som balkong, kök och badrum viktigt och två rum och kök är mest eftertraktat. Avgiften anses vara angelägen och deltagarna betraktar överlag avgifterna för serviceboenden som höga och stå i illa paritet till de bostäder

⁴⁸ Bostadsförmedlingen

⁴⁹ Micasa fastigheter AB

⁵⁰ Seniorbostäder – Efterfrågan och behov, Sweco 2019

och avgifter som de har idag. Aspekter som generellt hade stor betydelse var trygghet, upplåtelseform och tillgänglighetsanpassning.

Ramprogram för seniorbostäder

Micasa tog fram ett ramprogram för seniorbostäder i december 2021. Programmet ska leda till att utformningsprinciper som är funktionsmässigt, ekonomiskt och socialt hållbara kan återupprepas och utvecklas i kommande projekt. Med tanke på målgruppens behov och önskemål och den ökande andelen äldre i Stockholms stad med ett ökande behov av hemtjänst anger Micasa att bolagets nybyggnation ska sikta mot följande mål:

- Seniorbostäderna ska öka möjligheten för äldre att kunna bo kvar hemma hela livet och därmed minska behovet av platser inom vård- och omsorgsboende.
- Seniorbostädernas utformning ska stödja ett självständigt liv och därför ha en hög grad av tillgänglighet.
- Seniorbostädernas utformning ska främja en god arbetsmiljö för hemtjänsten.
- Seniorbostäderna ska stödja möjlighet till social gemenskap och gemensamma aktiviteter.
- Byggekostnader och hyresnivåer ska hållas nere så att bostäderna blir möjliga att hyra för så många stockholmare som möjligt.

Det är därför viktigt att seniorbostäderna planeras i nära anslutning till service och i möjligaste mån kollektivtrafik. Den enskilda bostadens utformning är avgörande för kvarboendemöjligheten. Bland annat bör rumssamband, sovrumskapacitet för vårdsäng, tillgänglighet speciellt i badrum, placering av förråd, tröskelfrihet och utformningsdetaljer för användare av gåhjälpmedel beaktas.

Vid nyproduktion är gemensamhetslokal definierande

Vid nyproduktion bör seniorbostäder definieras som en tillgänglig lägenhet avsedd för en person över en viss ålder där det finns tillgång till gemensamhetslokal. Därför ska stadens nyproducerade seniorbostäder möjliggöra social gemenskap och aktiviteter genom tillgång till gemensamhetslokal eller aktivitetscenter i nära anslutning till boendet. Målsättningen ska vara att även äldre i närområdet kan delta i aktiviteterna som ett led i att minska ensamhet och isolering. För seniorbostäder där gemensamhetslokal saknas bör möjligheterna för tillskapande av sådant ses över. Gemensamhetslokal kan vara beläget inom fastigheten eller i nära anslutning till den. Stadsdelsregionerna lyfter vikten av träffpunkter samt aktivitetscenter och några framför behovet av särskilda ekonomiska medel för att möjliggöra fler.

Boende i seniorbostad – boendeprofiler⁵¹

Sweco har utifrån genomförd inventering och data från SCB tagit fram så kallade boendeprofiler för de som bor i seniorbostäder i Stockholms stad. Boendeprofilerna ger värdefull kunskap inför framtida planering och utbyggnad av boendeformen seniorbostäder.

Det är betydligt fler kvinnor än män som bor i seniorbostäder och i åldrar över 60 år är det närmare dubbelt så många kvinnor som män. Andelen kvinnor i seniorbostäder speglas även i fördelningen av hushållstyper. År 2021 avsåg 58 procent av hushållen i seniorbostäder ensamstående kvinnor. I allmännyttan och bland övriga hyresrätter var andelen ensamstående kvinnor som högst 61 respektive 65 procent. De boende i seniorbostadsrätter avviker från hyresrätterna med 44 procent ensamstående kvinnor samtidigt som de sammanboende hushållen är ungefär 39 procent.

På många sätt liknar de boende i seniorbostäder stadens hela äldre befolkning. Andelen utrikesfödda i seniorbostäder är 19 procent, ungefär 43 procent har en eftergymnasial utbildningsnivå och i genomsnitt kommer 61 procent av de boendes inkomster från pensionen. De huvudsakliga skillnaderna inom seniorbostäderna finns mellan upplåtelseformerna snarare än var i staden seniorbostäderna befinner sig. År 2021 var det exempelvis 32 procent av de som bodde i allmännyttiga seniorbostäder som var utrikes födda medan motsvarande andel bland bostadsrätter var tolv procent. Det var 34 procent av de boende i allmännyttan som hade eftergymnasial utbildningsnivå medan motsvarande andel bland seniorbostadsrätter var 54 procent.

Den ekonomiska standarden (köpkraften) låg på en årsinkomst motsvarande 191 100 kronor bland de boende i allmännyttans seniorbostäder, 221 500 kronor bland övriga seniorhyresrätter och 340 000 kronor i seniorbostadsrätterna. Sammantaget avviker inte inkomstnivåerna i seniorbostäderna nämnvärt från samtliga 65 år och äldre i staden när hänsyn tas till upplåtelseformen. Den ekonomiska standarden är något högre i seniorbostadsrätter jämfört med äldre boende i vanliga bostadsrätter medan den ekonomiska standarden är något lägre bland boende i seniorhyresrätter (allmännytta och övriga hyresrätter) jämfört med äldre som bor i vanliga hyresrätter. Ungefär vart tredje hushåll har en bil bland de som bor i seniorbostäder.

Omsättningen är låg i seniorbostäderna, under år 2021 var kvarboendet 89 procent. Bland de som flyttade till en seniorbostad i allmännyttan år 2021 bodde 58 procent i en hyresrätt innan flytten. De övriga seniorhy-

⁵¹ Sweco, Seniorbostäder i Stockholms stad, 2022

resrätterna, som i huvudsak ligger i innerstaden, har en ganska hög andel inflyttare från äganderätt/småhus och bostadsrätt (51 procent). Även bland de som flyttat in till en seniorbostad i allmännyttan är det en betydande andel (38 procent) som tidigare bodde i bostadsrätt eller äganderätt. Bland inflyttarna till seniorbostadsrätter bodde nästan samtliga i antingen en vanlig bostadsrätt eller äganderätt innan flytten.

Det var 27 procent av de som flyttade till en seniorbostad i Stockholm år 2021 som kom från övriga länet eller riket. I allmännyttan är det dock ovanligt att inflyttarna kommer från övriga länet eller riket eftersom det är ett krav hos Micasa att man ska vara skriven i Stockholms stad. Av de som flyttade till en seniorbostad i västerort bodde 43 procent redan tidigare i västerort. Av de som flyttade till en seniorbostad i östra söderort bodde 52 procent redan tidigare i östra söderort. Det är ovanligt att flytta mellan västerort och söderort. Inflyttarna till seniorbostäder i innerstaden avviker något med en större blandning vad gäller tidigare bostadsort.

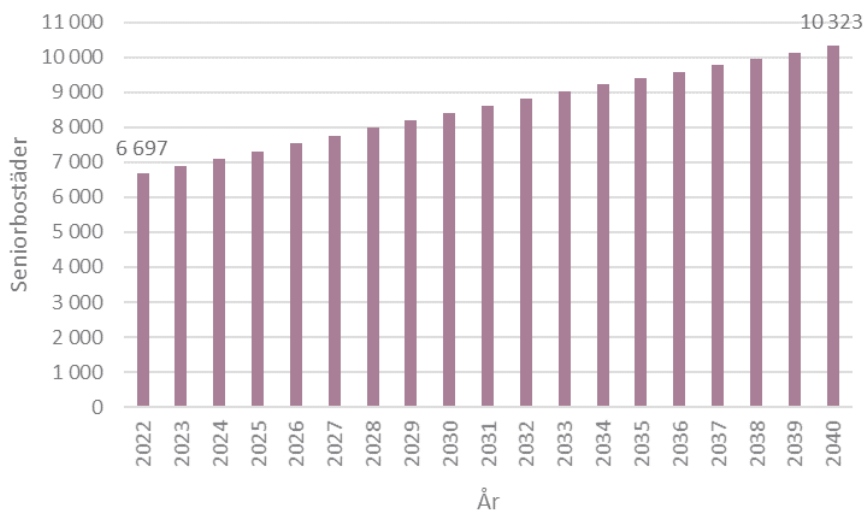
Ökad befolkning skapar behov av fler seniorbostäder⁵²

Det ökade antalet äldre innebär ett ökat behov av seniorbostäder. I Swecos rapport Seniorbostäder i Stockholms stad, 2023 presenteras en framskrivning av behovet av seniorbostäder utifrån befolkningsprognos och inventering.

Framskrivningen baseras på ett antagande om att benägenheten att bo i seniorboende i framtiden är densamma som idag med hänsyn tagen till ålder och kön. Den presenterade förändringen är därför direkt demografiskt driven och beror på hur Stockholms stads invånarantal i olika åldersgrupper över 55 år förändras de kommande åren.

I inventeringen av seniorbostadsbeståndet identifierades 6 697 seniorbostäder i Stockholms stad. Baserat på den demografiska utvecklingen och andel personer som bor i seniorbostäder år 2022 beräknas behovet öka till drygt 10 300 år 2040, förutsatt att konsumtionen är densamma då som år 2022. Det skulle innebära en ökning på cirka 3 600 bostäder under hela perioden eller i genomsnitt 200 bostäder per år fram till år 2040.

⁵² Sweco, Seniorbostäder i Stockholms stad, 2023

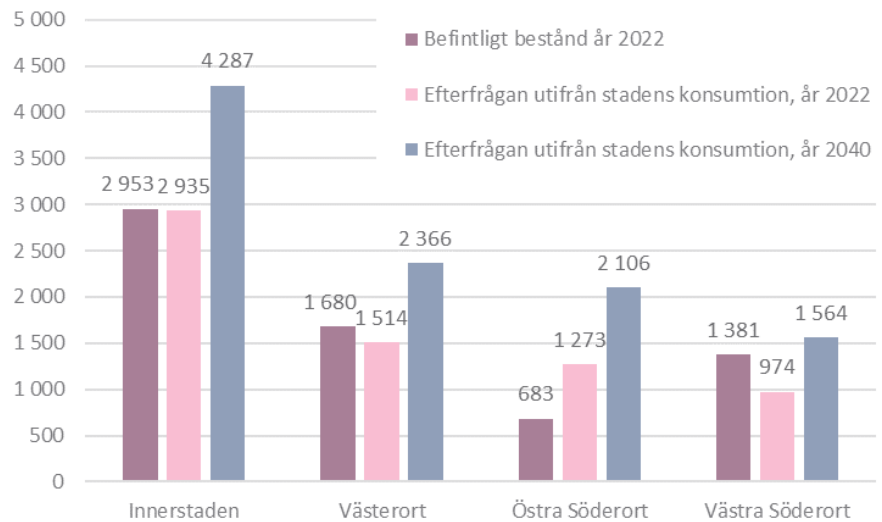


Figur 13. Antal seniorbostäder år 2022 samr framskrivning till år 2040

Av de närmare 6 697 seniorbostäder som finns i Stockholms stad är 3 953 belägna i innerstaden, 1 680 i västerort, 683 i östra söderort och 1 381 i västra söderort. Om seniorbostäderna skulle vara jämnt fördelade mellan stadens områden med hänsyn tas till respektive områdes invånarantal och ålders- och könsfördelning skulle antalet bostäder vara ungefär detsamma i innerstaden. Däremot skulle antalet seniorbostäder vara något färre i västerort, närmare 600 fler i östra söderort medan antalet i västra söderort skulle vara drygt 400 färre.

Det finns många faktorer som kan antas påverka utvecklingen av boende i seniorbostäder i stadens olika delar. En uppenbar faktor är naturligtvis hur tillgången till seniorbostäder ser ut och hur beståndet faktiskt kommer att utvecklas. I framskrivningen antas att efterfrågan och konsumtionen av seniorbostäder efter ålder och kön är densamma i de olika områdena som i hela staden. Om framskrivningen för planeringsområdena skulle göras baserat på konsumtionen enligt olika konsumtionsmönster i respektive område skulle det innebära att fördelningen av seniorbostäder i olika delar av staden även fortsättningsvis skulle vara ojämn med hänsyn tagen till befolkningssammansättningen.

Enligt framskrivningen skulle det krävas mer än en tredubbling av antalet seniorbostäder i östra söderort, vilket innebär ett tillskott på över 100 bostäder per år. I innerstaden beräknas en ökning av efterfrågan på över 1 300 bostäder fram till år 2040. Även i västerort och västra söderort väntas efterfrågan öka även om det är i mindre omfattning än innerstaden och östra söderort.



Figur 14. Antal seniorbostäder år och beräknat antal per område enligt samma konsumtionsom i hela staden år 2022 samt prognos 2040

Nytt uppdrag för utbyggnaden av seniorbostäder

I Stockholms stads budget 2023 presenterades ett en ny ambition för utbyggnaden av seniorbostäder genom uppdraget:

Exploateringsnämnden ska i samarbete med stadsbyggnadsnämnden, äldrenämnden och Micasa Fastigheter i Stockholm AB utreda behovet av seniorbostäder för att målet om att alla över 65 år som vill ska kunna få en seniorbostad ska kunna tillgodoses.

Arbetet med uppdraget är påbörjat och kommer presenteras i kommande boendeplan när utredningen kommit längre. Utifrån nyligen genomförd inventering och framskrivning är det tydligt att byggnationen av seniorbostäder behöver öka redan för att kunna tillgodose den andel som bor i seniorbostäder idag även 2040.

Swecos inventering visar att det finns 6 697 seniorbostäder idag och framskrivning beskriver att det behövs 10 323 seniorbostäder till 2040 för att tillgodose den andel som idag bor i seniorbostäder. Staden har idag kännedom om 2 570 seniorbostäder under produktion. Det behöver produceras ytterligare 1 056 seniorbostäder utöver den idag kända projekten fram till 2040 för att tillgodo se den andel som idag bor i seniorbostäder.

Om en högre andel äldre än idag ska kunna bo i en seniorbostad för att möjliggöra ett tryggt, tillgängligt och socialt boende och minska behovet av vård- och omsorgsboende, behöver framskrivningen justeras enligt nya mål.

Framtida behov av seniorbostäder

Det är sammanfattningsvis svårt att bedöma det framtida behovet och efterfrågan av seniorbostäder eftersom gruppen seniorer blir allt mer heterogen, exempelvis med en ökande grupp ekonomiskt svaga pensionärer. Dels bedöms behovet av hyreslägenheter med rimliga hyror, både privata och kommunala fastighetsägare, vara stort för framtidens seniorer, dels bedöms det även finnas ett behov av ett större utbud av mer attraktiva seniorbostäder med bostadsrätt som kan skapa flyttkedjor från villor och större lägenheter. Många äldre vill bo i den del av staden där de redan är etablerade. Därav kan det finnas ett varierat bestånd med olika upplåtelseformer i fler regioner i staden än idag.

Känd nyproduktion

Enligt Micasas plan för utbyggnad av seniorbostäder är målet att färdigställa cirka 1 500 seniorbostäder fram till 2040. Minst 1 100 lägenheter kan tillkomma genom ombyggnad i Micasas befintliga fastigheter varav cirka 750 lägenheter kommer att färdigställas och bli inflyttningsklara inom de närmaste åren. Det planeras för minst 400 lägenheter genom nyproduktion, vissa i kombination med nya vård- och omsorgsboenden. Arbete pågår med revidering av bolagets utbyggnadsplan och antalet seniorbostadsprojekt kan komma att öka.

Staden har för närvarande kännedom om privata projekt med cirka 1 400 seniorbostäder med hyres- eller bostadsrätt. I förra årets plan fanns kännedom om 1 300 seniorbostäder i privata projekt. Totalt pågår planering för 2 570 seniorbostäder.

Per stadsdelsregion

I tabellerna på nästa sida redovisas kända projekt per stadsdelsregion. Majoriteten av projekten är bostadsrätter. I västerort finns kännedom om cirka 582 nya lägenheter varav 355 med hyresrätt.

Tabell: Känd ombyggnation och nyproduktion per upplåtelseform. Observera att uppgifterna är preliminära. Källa: exploateringskontoret och Micasa

Västerort	Allmännyttan - hyresrätt	Antal lägenheter - cirka	Prel. år för färdigställande
Spånga-Tensta	Micasa - befintlig fastighet. Stranninge I/Tensta	60	2023
Rinkeby-Kista	Micasa - befintlig fastighet. Köpenhamn I/Kista	90	2023
Bromma	Micasa – befintlig fastighet. Dalbon I/Blackeberg	60	2025/2026
Bromma	Micasa - nyproduktion Sjuksköterskan, Bällstavägen	50	2030
Hässelby-Vällingby	Svenska Bostäder - nyproduktion. Friherregatan	55	2028
	Privat - hyresrätt		
Spånga-Tensta	Svenska stadsbyggen – nyproduktion.Tenstaterrassen	40	2025
	Totalt HR	355	
	Privat – bostadsrätt		
Spånga-Tensta	Seniorgården AB - nyproduktion. Spångaviadukten	40	2025
Bromma	Riksbyggen AB - nyproduktion. Olovslunds station	19	2024
Hässelby-Vällingby	Riksbyggen AB - nyproduktion. Melongatan/Hässelby	43	2027
Bromma	Seniorgården AB - nyproduktion. Solvallastaden	50	2028
Bromma	Seniorgården - nyproduktion. Bällsthamnen	75	2032
	Totalt BR	227	
	Totalt för regionen	582	

I innerstaden finns kännedom om närmare 566 nya lägenheter varav 340 med hyresrätt.

Tabell: Känd ombyggnation och nyproduktion per upplåtelseform. Observera att uppgifterna är preliminära. Källa: exploateringskontoret och Micasa

Innerstaden	Allmännyttan hyresrätt	Antal lägenheter - cirka	Prel. år för färdigställande
Norrmalm	Micasa- befintlig fastighet. Vasen 3	85	2025
	Privat - hyresrätt		
Södermalm	Stockholms Borgerskap - nyproduktion. Yxan 4/Högalid	180	2026
Södermalm	Blomsterfonden - nyproduktion. Eriksdalslunden.	45	2028
Södermalm	Einar Mattsson. – nyproduktion Sommaren.	30	2028
	Totalt HR	340	
	Privat – bostadsrätt		
Kungsholmen	Seniorgården AB - nyproduktion. Kristinebergs Slott/Hornsberg	50	2027
Södermalm	Seniorgården AB - nyproduktion. Persikan/Sofia	50	2025
Norrmalm	Seniorgården AB - nyproduktion. Västra Hagastaden	80	2031
Östermalm	Seniorgården AB - nyproduktion. Donostia, Värtan/Hjort-hagen	46	2030
	Totalt BR	226	
	Totalt för regionen	566	

Boendeplan 2024 med utblick mot 2040

70 (94)

I östra söderort finns kännedom om cirka 1 112 nya lägenheter varav 1 031 med hyresrätt.

Tabell: Känd ombyggnation och nyproduktion per upplåtelseform. Observera att uppgifterna är preliminära. Källa: exploateringskontoret och Micasa

Östra söderort	Allmännyttan – hyresrätt	Antal lägenheter - cirka	Prel. år för färdigställande
E-Å-V	Micasa - befintlig fastighet. Dalen 20/Enskededalen	215	2025
Farsta	Micasa - befintlig fastighet. Edö 1/Farsta strand	106	2025
E-Å-V	Micasa - nyproduktion. Ånn 7/Årsta	65	2027
Fasta	Farsta strand, nyproduktion, Familjebostäder	90	2028
E-Å-V	Micasa – nyproduktion, Slakthusområdet/Johanneshov	27	2029
E-Å-V	Micasa - nyproduktion. Hemsystern 1/Högdalen	35	2030
E-Å-V	Micasa - nyproduktion. Tjårdalen 4/Hagsätra	68	2031
E-Å-V	Micasa - nyproduktion. De gamlas vänner 7/Enskededalen	50	2030
	Totalt HR	656	
	Privat – hyresrätt		
Farsta	K2A - nyproduktion. Stora Sköndal Etapp 2	59	2027
E-Å-V	Svea Fastigheter - nyproduktion. Sägverksgatan/Stureby	70	2027
E-Å-V	Sveafastigheter - nyproduktion. Sockenplan	31	2027
Skarpnäck	Bergsundet -nyproduktion. Entré Bagarmossen	45	2027
Skarpnäck	Seniorgården AB - nyproduktion. Nytorps gårde/Kärrtorp	70	2029
E-Å-V	Ikano Bostrad – nyproduktion. Örbyleden	100	2033
	Totalt HR	375	
	Privat – bostadsrätt		
E-Å-V	Sveafastigheter - nyproduktion. Sockenplan	31	2027
E-Å-V	Seniorgården – nyproduktion. Årstafältet	50	2030
	Totalt BR	81	
	Totalt för regionen	1 112	

I västra söderort finns kännedom om cirka 360 nya lägenheter varav 310 med hyresrätt.

Tabell: Känd ombyggnation och nyproduktion per upplåtelseform. Observera att uppgifterna är preliminära. Källa: exploateringskontoret och Micasa

Västra söderort	Allmännyttan - hyresrätt	Antal lägenheter - cirka	Prel. år för färdigställande
Hägersten-Älvsjö	Micasa - befintlig fastighet. Fruängsgården 1/Fruängen	80	2023
Hägersten - Älvsjö	Micasa – befintlig fastighet. Jungfru Lona 2/Axelsberg	30	2024/2025
	Privat - hyresrätt		
Hägersten-Älvsjö	Botrygg - nyproduktion. Vasaloppsvägen	75	2026
Hägersten-Älvsjö	Blomsterfonden,Liseberg	50	2028
Hägersten -Älvsjö	Hemsö, Liseberg	25	2028
Skärholmen	Tempelriddarorden, Bredäng	30	2028
	Totalt HR	260	
	Privat - bostadsrätt		
Hägersten-Älvsjö	Seniorgården AB - nyproduktion. Årstabergr 1/Liljeholmen	50	2025
	Totalt för regionen	310	

7. Analys och äldreboendeplaneringens synpunkter

I detta kapitel lyfts frågor och områden som är av vikt att ta i med i bräkningen vid den framtida boendeplaneringen. Kapitlet består av sju delar med analys för områden där boendeplaneringen har särskilda reflektioner. Synpunkter samlas huvudsakligen under rubriken ”Äldreboendeplaneringens synpunkter”, i slutet av varje del.

1. Fler äldre leder till ökad omsorgskonsumtion

Från minskning av omsorgskonsumtion till ökning när äldre blir fler

Antalet personer över 65 år ökar, i jämförelse med förra året har personer över 65 år ökat med 4 000 personer. Antalet yngre äldre mellan 65-79 år ökar med cirka 1 000 personer per år. På grund av ökningen av antalet äldre kommer den minskning av omsorgskonsumtion som har setts under en period att börja öka igen i takt med att gruppen äldre blir större. Framför allt är det gruppen över 80 år som har betydelse för behoven av omsorg. Efter ett antal år med minskning i denna grupp ökar gruppen med knappt 7 000 personer de närmsta tre åren. Fram till 2040 fördubblas gruppen.

Osäkra faktorer till tidigare minskad omsorgskonsumtion

Anledningarna till den tidigare gradvis minskande nivån på omsorgskonsumtionen, det vill säga hur mycket omsorg som används, är oklara. Det finns forskning som visar att utbildningsnivå och samboende minskar omsorgskonsumtionen. Samtidigt finns forskning som indikerar att äldres anhöriga och närstående tar ett allt större ansvar för omsorgen som inte alltid möts av kommunernas äldreomsorg. Det är svårt att veta om det handlar om att äldre blivit friskare och behoven minskat, eller om det finns externa faktorer som eventuellt påverkar. Pandemin kan exempelvis ha minskat äldres benägenhet att söka omsorg trots att behoven finns. Utgångspunkter för båda prognosalternativen är att dagens insatser möter de faktiska behoven samt att biståndsbedömning, avgifter och balans mellan behov och budgetram förblir oförändrade.

Prognosalternativ för mer flexibilitet i bostadsplanering

Inledningen där antalet äldre ökar och därmed också omsorgskonsumtionen kräver flexibilitet i bostadsplaneringen. Osäkerheten i orsaken till den lägre omsorgsnivå samt den ökade osäkerhet i omvärlden skapar ett visst behov av att ha beredskap för hur den framtida utvecklingen påverkar omsorgskonsumtionen. Huvudalternativet (Utvecklingsalternativet) som förutsätter en fortsatt minskande nivå av omsorgskonsumtion har kompletterats med ytterligare ett prognosalternativ. Nulägesalternativet, som utgår från nuvarande nivå på omsorgskonsumtion visar att omsorgskonsumtionen skulle kunna bli betydligt högre än tidigare prognoser om inte den teknikutveckling som förväntas implementeras i äldres bostäder och tjänster. Skillnaderna för exempelvis vård- och omsorgsboendeplatser syns redan om några år om nivån fortsätter att ligga på dagens nivå istället för att sjunka ytterligare som prognostiseras i Huvudalternativet (Utvecklingsalternativet).

Tilltagande behov av vård- och omsorgsbostäder

Då antalet äldre ökar får fler behov av vård- och omsorgsboendeplatser. I september 2022 bodde 5 368 personer på vård- och omsorgsboende. Det är en ökning med 4,4 procent motsvarande cirka 239 personer jämfört med samma period 2021. Fram till 2025 kommer ökningen enligt Huvudalternativet (Utvecklingsalternativet) att vara cirka 330 personer, (+6 procent) och enligt Nulägesalternativet 520 personer, (+9,7 procent) jämfört med 2022. Sedan tilltar ökningen i takt och till 2030 har behovet ökat med drygt 1 000 personer, (+19 procent) enligt Huvudalternativet (Utvecklingsalternativet) och med drygt 1 613 personer (+30 procent) enligt Nulägesalternativet. Vid 2040 har antalet personer som behöver vård- och omsorgsboendeplats ökat med cirka 50 procent enligt Huvudalternativet (Utvecklingsalternativet) och med knappt 80 procent enligt Nulägesalternativet, detta motsvarar en ökning med cirka 2 770 personer respektive cirka 4 280 personer.

Äldreboendeplaneringens synpunkter

Det finns forskning som visar på olika slutsatser gällande orsakerna till de senaste decenniernas minskade nivå på omsorgskonsumtion. Det är också oklart hur mycket pandemin påverkat efterfrågan. Därför är det svårt att bedöma utvecklingen framåt. Utifrån de olika osäkerhetsfaktorer som finns både gällande behov och efterfrågan är det viktigt att noggrant följa prognosutfall de närmsta åren. För att få en bättre bild av behov och omsorgskonsumtion, kunna möta långsiktighet behöver prognosperioden regelbundet uppdateras. Ett första steg är att prognosperioden bör förlängas till 2050. Det är också viktigt att få en

större kunskap om hur äldres fysiska och kognitiva funktioner utvecklas över tid och vilken form av omsorg som bäst motsvarar olika nivåer av behov.

2. Äldres bostäder avgörande för omsorgskonsumtion och arbetskraftsbrist

Otillgängliga bostäder kan tidigarelägga behov av särskilt boende

En stor andel äldre bor i otillgängliga bostäder, både lägenheter och villor och möjligheten till kvarboende påverkas av den befintliga bostadssituationen. Det som beskrivs i de regionala boendeplanerna med äldre som bor i otillgängliga bostäder är i huvudsak svårigheter att ta sig in i och ut ur byggnaden, att bostaden är trång och svår att ta sig runt i, höga trösklar in till badrum och med små badrum. Ingen hiss i byggnaden eller trappor mellan port och hiss skapar också hinder. På nationell nivå saknas hiss för cirka hälften av de äldre som bor i flerfamiljshus⁵³. Enligt stadens riktlinjer är detta inte enskilt grund för att beviljas särskilt boende. Stadsdelsregionerna framför att det finns en viss efterfrågan av plats på särskilt boende på grund av otillgängliga bostäder, speciellt servicehus, i grupper som enligt nuvarande riktlinjer för biståndsbedömning inte har rätt till särskilt boende.

Behov av hemtjänstinsatser ökar vid förlängt egenboende

Det är av vikt att ha strategier för att utveckla äldreomsorgens insatser i det ordinarie boendet utifrån målsättning att fördröja, eller i vissa fall undvika, behov av vård- och omsorgsboende. Förebyggande insatser, såsom korttidsvård, dagverksamhet och öppna träffpunkter, är viktiga insatser som kan möjliggöra att fler äldre kan bo kvar längre i sitt ordinarie boende. Detta är också till stor hjälp som avlastning för anhöriga som vårdar en närstående. Likaså är samverkan med regionen och frivilligorganisationer av stor betydelse för en fungerande hemsituation för den äldre.

Staden driver sedan flera år tillbaka ett utvecklingsarbete inom hemtjänsten. Särskilt viktiga faktorer är fungerande ledarskap, god arbetsmiljö och en förmåga till förändrade arbetssätt. Avgörande för att utveckla äldreomsorgen och sträva mot en lägre nivå av omsorgskonsumtion, är hälsoutvecklingen bland de äldre och användandet av olika innovativa och tekniska lösningar. Exempelvis kan digital nattillsyn underlätta och leda till en effektivisering av tid och resurser utan att minska trygghet och tillsyn. Samtidigt så innebär en ökad teknik behov av andra

⁵³ Behov och tillgång till särskilda boendeformer för äldre, Socialstyrelsen, 2021

typer av resurser och kompetens inom äldreomsorgen som exempelvis upphandling, uppföljning och förvaltningsorganisation av systemen. Ett ökat tekniskt användande ställer också helt andra krav på kompetens för de som arbetar inom äldreomsorgen. I detta sammanhang är det viktigt att ta del av forskning inom välfärdsteknik och omvårdnad för att se till vilka resultat olika insatser ger.

Efterfråge- och målgruppsanalys av utrikes födda

För staden är det viktigt att följa den demografiska utvecklingen av utrikes födda äldre eftersom det kan uppkomma efterfrågan av äldreboenden anpassade för olika gruppers kulturella bakgrund och språkbehov. Generellt har andelen utrikes födda ökat stadigt i alla åldersgrupper under hela perioden 2008 till 2020, med undantag för 75 till 84 åringar vars andel har minskat under de senaste fyra åren.

Efterfråge- och målgruppsanalys av grupper med särskilda behov

Samtliga stadsdelsregioner lyfter att det saknas tillräckligt antal lämpliga boendeformer för äldre med psykisk ohälsa och/eller missbruk som har svårigheter att i ordinärt boende hantera sin livssituation. Det kan även vara personer i hemlöshet med eller utan psykisk ohälsa och/eller missbruksproblematik. Målgruppen är heterogen och olika behov behöver mötas av skilda boendelösningar.

Seniorbostäder kan leda till fler år i eget boende⁵⁴

Äldres rörlighet på bostadsmarknaden är lägre än andra gruppers. För att minska behoven av vård- och omsorgsboende och skapa goda boendemöjligheter för äldre behövs tillgängliga bostäder i närhet till service. Samtidigt behövs tillgång till träffpunkter och gemensamhetslokaler för att öka trygghet och förbättra psykisk och fysisk hälsa. Gemensamt är att många äldre har låga boendekostnader och att det är ont om alternativ.

Faktorer som kan påverka möjligheten och viljan att flytta till seniorbostad:

- Nuvarande ofta låg boendekostnad.
- Många känner sig friska nog att klara nuvarande bostad.
- Högre boendekostnad i seniorbostad
- Mervärden i seniorbostad (gemensamhetslokaler, närhet till service etcetera)
- Effektiv information om seniorbostäder i rätt informationskanaler.

⁵⁴ Bostadsmarknaden för äldre, rörlighet, preferenser och betalningsvilja, Evidens 2021

- Hjälp med ekonomiska överväganden för möjlighet till flytt till seniorbostad.
- Praktisk hjälp att genomföra en flytt.

Äldre har som grupp en lång tid på bostadsmarknaden och de flesta har även genom åren hunnit hitta ett boende de trivs i och där de nu har bott i många år. Detta gör att äldre som grupp inte är motiverade att flytta till en annan bostad på samma sätt som andra åldersgrupper. Vidare framgår att många anser att de fortfarande är tillräckligt friska för att sköta sitt nuvarande boende. Av de som vill flytta är anledningarna för sammanboende oftast att de vill ha ett mindre, mer lättskött och funktionellt boende. Ensamboende drivs av hög grad av att de blivit ensamma och då är även kostnadsfaktorn en viktig anledning. Av ensamstående som har flyttplaner inom två respektive fem år är det en mycket hög andel som efterfrågar framför allt seniorboende men även i viss utsträckning trygghetsboende⁵⁵.

Stimulera rörligheten

Om rörligheten på bostadsmarknaden ska öka måste målet vara att få äldre att flytta till något som är mer attraktivt än den bostad de har idag. Detta förutsätter att bostäderna svarar mot efterfrågade kvaliteter utifrån olika målgruppers perspektiv vad gäller tillgänglighet, trygghet och social gemenskap samt har en boendekostnad som målgruppen kan klara och vill betala oavsett upplåtelseform. Den tidigare låga driftkostnaden för boende i villa, har nu under senaste året ökat markant med ökade energipriser och intresset kan därmed öka för att flytta till en mindre mer tillgänglig bostad.

Äldreboendeplaneringens synpunkter

Det behövs en tydligare bild av hur många äldre i Stockholms stad som bor i otillgängliga bostäder, hur detta påverkar möjligheten till kvarboende i de befintliga bostäderna och hur detta kopplas samman till eventuellt ökande kostnader för boendeanpassningsbidragen. En sådan kartläggning skulle bidra till en tydligare bild av framtida behov av såväl vård- och omsorgsboende som seniorbostäder i olika utformning. Om fler äldre personer bor i trygga och tillgängliga seniorbostäder skulle det kunna förlänga kvarboendet och minska behovet av särskilt boende. För att uppnå målet med ett minskat behov av vård- och omsorgsplatser krävs att stadens seniorlägenheter som boendeform svarar upp mot efterfrågade behov. Detta gällande såväl tillgänglighet, trygghet och gemenskap som den breda variation av bostäder som den heterogena målgrup-

⁵⁵ Seniorboende har definierats som bostadsrätt och trygghetsboende som hyresrätt i enkäten. Bostadsmarknaden för äldre, rörlighet, preferenser och betalningsvilja, Evidens 2021

pen efterfrågar. Inte minst är det avgörande att läge, tomtens förutsättningar och byggnadens utformning uppfyller de kriterier som krävs för att skapa förutsättningar för långsiktigt boende. Såväl allmännyttiga som privata initiativ bör stimuleras för att uppnå en mångfald av boendeformer som kan attrahera olika målgrupper.

Här är det viktigt att det också finns seniorbostäder med en hyressättning som också den del i målgruppen som har låga inkomster kan klara av. Ytterligare en förutsättning som är nödvändig för att ett ökat kvarboende ska uppnås är beredskap för att tillgodose ökade behov av insatser i det ordinarie boendet såsom hemtjänst, dagverksamhet och trygghetslarm.

3. Boendeplaneringens förutsättningar

Återinförd planeringsinriktning 60/40

I Stockholms stads budget 2023 ändrades planeringsinriktningen för kommunala och privata vård- och omsorgsboenden från 50/50 till ett återinförande av 60/40 (60 procent med kommunalt huvudmannaskap och 40 procent med privat). I avsnitt 6 under rubriken **Att möta behoven stadsövergripande** redogörs för den framtida planeringen av vård och omsorgsboenden utifrån 60/40 principen och enligt Huvudalternativet (Utvecklingsalternativet). Planeringen innebär att för att uppnå fördelningen 60/40 förutsätts att inga nya vård- och omsorgsboenden tillkommer genom privat nyetablering utöver de tolv idag kända privata projekten. Det är viktigt att stadens samtliga nämnder och bolag följer äldreboendeplaneringens inriktning och detta inbegriper även stadens stadsbyggande nämnder som ofta har att hantera förfrågningar om markanvisningar och bygglov från privata aktörer.

Äldreboendeplaneringens synpunkter

Nivån om 60 procent är satt för att öka stadens rådighet över platserna i vård- och omsorgsboende. I en möjlig framtida situation med utbudsbrist är den egna rådigheten viktig. Privata utförare kan välja att stå utanför LOV samtidigt som staden är beroende av dessa platser för det kommunala uppdraget. En annan kostnadsdrivande effekt av en bristsituation skulle även kunna bli att olika kommuner tvingas konkurrera med höjda ersättningsnivåer för att tillförsäkra sig erforderliga privata LOV-platser. Samtidigt innebär en ökad nivå av vård- och omsorgsboenden med kommunalt huvudmannaskap en ökad investeringskostnad för Stockholms stad.

Utifrån det ökande antalet äldre och med det ökande behovet av vård- och omsorgsplatser förordar äldreboendeplaneringen att detaljplaner en tydligt anger vård- och omsorgsboende när det handlar om denna boendeform. Denna inriktning gäller oavsett om det är en privat eller kommunal fastighetsägare och oavsett kommunal eller privat huvudmannaskap. Äldreboendeplaneringen har vetskap om att det finns privata äldreboenden som är baserade på tidsbegränsade bygglov. Om sådana platser måste ersättas på grund av att bygglovet inte kan förlängas kan det betyda behov av ytterligare utbyggnad utöver vad som planerats i och med att ett antal platser i vård- och omsorgsboenden då försvinner. Äldreboendeplaneringen anser att det är angeläget att säkra information om sådana förhållanden.

Inom verksamhetsområdet vård- och omsorgsboenden agerar för närvarande ett flertal privata aktörer som specialiserat sig på att tillhandahålla samhällsfastigheter för ändamålet respektive som svarar för verksamheten. Det finns enligt äldreboendeplaneringen därmed för närvarande tillgång på platser inom ramen för LOV som staden i högre utsträckning kan komma att behöva nyttja.

4. Omstrukturering och upprustning befintligt kommunalt fastighetsbestånd

Begränsat antal nya platser i vård- och omsorgsboende genom ombyggnation

Sannolikheten för att det via fortsatt omstrukturering av befintliga vård- och omsorgsboenden, eller andra lokaler som till exempel servicehus, ska gå att tillskapa ytterligare vård- och omsorgsboendeplatser bedöms som små. Många boenden är av äldre ursprung och har en utformning och disposition som begränsar möjligheterna för en rationell fastighetsutveckling då många har stora gemensamhetsytor. De kan även ha begränsningar för att kunna driva verksamheten ändamålsenligt. Äldre fastigheter med behov av större underhåll kan därför ha ett större värde för kommunkoncernen som till exempel försäljningsobjekt jämfört med fortsatta investeringar för stadens olika ändamål i delar av byggnaderna eller för omfattande upprustning och underhåll. Planeringsinriktningen är därför att den fortsatta utbyggnaden av framtidens moderna vård- och omsorgsboenden huvudsakligen ska ske via nyproduktion som kan utformas optimalt för verksamheten och med bra miljöprestanda och tekniska förutsättningar för att möta framtidens digitala tjänster.

Upprustning och evakuering sammanfaller med ökade behov

För många särskilda boenden finns det ett behov av totalrenoveringar som kräver tomställning och evakuering av de boende. Genomgripande upprustningar pågår inom det kommunala beståndet och kommer att startas upp under det närmaste året i fastigheter där boenden tidigare har avvecklats och där Micasa har sett en möjlighet att anpassa dessa till seniorbostäder. Kvarstår gör cirka 30 fastigheter där genomgripande upprustning behövs i närtid och där behov kommer att finnas av evakueringar. Fastigheterna som berörs innehåller vård- och omsorgsboende, servicehus och seniorbostäder. Ett samverkansavtal mellan Micasa och staden som trädde i kraft den 1 juni 2019 förtydligar detta behov och reglerar arbetet med underhållsplaneringen. Vad gäller underhållsinsatser i befintliga vård- och omsorgsboenden och seniorbostäder planeras detta för närvarande av Micasa och en renoverings- och evakueringsplan är under framtagande.

Hur det ser ut i det privata beståndet av vård- och omsorgsbostäder är oklart, men det är av intresse för boendeplaneringen att få mer kunskap om detta eftersom det kan påverka tillgången på platser om det också i dessa boenden finns behov av större upprustningar som kräver tomställning.

Risk för akuta behov av åtgärder

Många fastigheter har åldrade tekniska system som börjar bli uttjänta. Därför kan det inte uteslutas att behovet av åtgärder kan uppkomma akut, vilket kräver en förmåga att snabbt fatta beslut om olika åtgärder och vägval. Det är därför väsentligt att Micasa på ett strukturerat och tydligt sätt har en kontinuerlig dialog med stadsdelsförvaltningarna om olika fastigheters status. Viktigt är också att Micasa tillsammans med stadsdelarna och boendeplaneringens referensgrupp verkar för att det finns en beredskap och handlingsalternativ för hastigt uppkomna situationer. Stadsdelregion innerstaden har för närvarande det största behovet i detta avseende.

Servicehusens behov av upprustning och modernisering

Samtliga servicehus är i hög grad i behov av upprustning och modernisering förutom Kista servicehus som upprustades under 2022. Servicehusen ska värnas som boendeform så länge efterfrågan och behovet för denna boendeform finns kvar. Det ska vara möjligt att kunna anpassa nuvarande servicehusbestånd om efterfrågan och behovet förändras. Efterfrågan har minskat och anpassningar av antalet servicehuslägenheter har genomförts under det senaste decenniet.

Om efterfrågan fortsätter att minska är oklart eftersom många äldre har dålig kunskap om vad de olika boendeformerna för äldre innebär. De stora upprustningsbehoven och att servicehusen är nedslitna har sannolikt också påverkat efterfrågan. Det som kan konstateras är att de egenskaper som bland annat finns i servicehusen med trygghet, tillgänglighet, gemensamhetsutrymmen och särskild personal motsvarar de egenskaper som bostäder för äldre behöver ha för att skapa förutsättningar för kvarboende.

Äldreboendeplaneringens synpunkter

Mot bakgrund av de stora underhållsbehoven inom stadens fastighetsbestånd för servicehus finns ett behov av att säkerställa att de äldre som får det biståndsbedömt också har tillgång till denna boendeform. Därför anser äldreboendeplaneringen att stadsledningskontoret och äldreförvaltningen i samråd med Micasa och stadsdelsförvaltningarna ska samordna planeringen för stadens servicehus i syfte att säkerställa denna biståndsbedömda boendeform i stadsdelsregionerna så länge ett stadsövergripande behov och en efterfrågan kvarstår. Inriktningen är att det ska finnas väl fungerade servicehus inom varje region. Därmed ska det vara möjligt att anpassa nuvarande servicehusbestånd om efterfrågan ändras.

Framtida eventuella omställningar av servicehus kan med fördel ske parallellt med en satsning på utbyggnad av seniorboenden med tillgång till aktivitetscenter i nära anslutning. Seniorboende kan kompensera som boendeform om servicehus måste avvecklas. Servicehusen har ofta en omodern utformning som är ineffektivt och ger en sämre boendemiljö än mer modern byggnation. Dock bör hänsyn tas till de positiva egenskaper som finns i servicehus så att dessa funktioner i den mån de behövs kan överföras till olika former av seniorbostäder för att möta behov av trygghet och gemenskap.

Boendeplaneringen ser ett behov av att integrera evakueringsplaneringen i boendeplaneringen när Micasas plan är fastställd. Renovering och evakuering kommer att påverka tillgången på platser i vård- och omsorgsboende och därmed påverka kommande boendeplanering eftersom evakueringarna sammanfaller med prognostiserat ökat omsorgsbehov och utbyggnad av äldreomsorgen.

5. Nyproduktion

Kvalitetssäkring för nya vård- och omsorgsboenden

Utifrån den demografiska utvecklingen med allt fler äldre kommer det att behöva byggas ett stort antal nya vård- och omsorgsboenden fram till 2040. Sådana investeringar måste kvalitativt vara säkrade. Det är viktigt

att de nya boenden som byggs uppfyller gällande krav och önskemål så att de utgör en bra resurs lång tid framåt. Samtidigt har Stockholms stad inte byggt något nytt vård- och omsorgsboende i egen regi sedan början av 2000-talet, med undantaget Rinkeby vård- och omsorgsboende som färdigställdes under hösten 2022. De flesta stadsdelsförvaltningar är nya i sin roll som beställare av nyproducerade boenden och det finns ett behov av ytterligare stöd och samordning för att komplettera de generella riktlinjerna. Detta för att underlätta den fortsatta planerings- och projektprocessen och säkerställa optimala förutsättningar för verksamheten med bra miljöprestanda och tekniska förutsättningar för digitala tjänster.

Projektering av stadens nya vård- och omsorgsboenden

För att få fram ett nytt vård- och omsorgsboenden krävs normalt en framförhållning om minst sju år för att klara detaljplanearbete, projektering och byggande. Inriktningen vid projektering av nya vård- och omsorgsboenden med staden som beställare är att utvalda tomter ska vara lämpliga ur ett äldreperspektiv, ska ha god tillgänglighet samt att de ska ligga i anslutning till kommunikationer och service.

Inriktning nyproduktion av seniorbostäder

Vid marktilldelning av tomter för seniorbostäder krävs att topografi, omgivning, närhet till dagligvaror, övrig service och kollektivtrafik skapar de förutsättningar som krävs för att möjliggöra långsiktigt kvarboende. Om tomten har fel egenskaper med exempelvis för mycket lutning kan detta innebära att kvarboende inte längre är möjligt för den som har behov av rullator eller rullstol, där också en mindre lutning kan vara avgörande för framkomlighet under vintertid. Seniorbostäder behöver ses som en variation av olika boendeformer där tillgänglighet, trygghet och gemensamhetslokaler utöver tomt-egenskaper och läge är gemensamma faktorer, men där själva bostäderna kan ha olika utformning och upplåtelseformer.

Äldre är en heterogen grupp både gällande förutsättningar och önskemål och seniorbostäderna behöver möta detta för att vara attraktiva och öka rörligheten i gruppen äldre. För vissa är hela fastigheter med seniorbostäder önskvärda, andra föredrar seniorbostäder integrerade i fastigheter med bostäder också för andra målgrupper. Kollektivt boende skapar förutsättningar både för ökad trygghet och gemenskap men kan där gemensamhetslokalerna är utöver de egna lägenheterna ofta bli ganska dyra. Där kan olika former av delningsboende, där den egna delen är betydligt mindre än i traditionella kollektivboendelösningar. Detta kan vara önskvärt för att också äldre med mer begränsade ekonomiska förutsättningar ska kunna välja att bo gemensamt med tillgång till fler funktioner utan att det behöver bli för dyrt.

Äldreboendeplaneringens synpunkter

Planeringen av nya bostäder är generellt en lång process. Samtidigt är flera av kommande års projekt med nya vård- och omsorgsboenden försenade med ett till flera år på grund av exempelvis överklaganden. Detta måste beaktas i planeringen och kan innebära att tidplaner kan behöva justeras för att bättre reflektera verkligheten. Staden bör överväga om det kan finnas åtgärder som kan tas för att minska risken för överklaganden för att undvika ytterligare uppskjutande av planerade vård- och omsorgsboenden såsom exempelvis kommunikationssatsningar till närboende. Utöver detta påverkas också tillgången på vård- och omsorgsboendeplatser eftersom ospecificerat antal platser i de kommunalt planerade nyproduktionsprojekten kommer att behöva användas som evakueringsplatser under renoveringar av befintliga platser.

Det är av vikt att en mångfald av aktörer ges möjlighet att bidra till utbyggnaden av seniorbostäder med olika upplåtelseformer. Gruppen som efterfrågar seniorbostäder är heterogen och det behövs en bredd av aktörer med olika boendelösningar. Äldre behöver möjligheten att efterfråga seniorbostäder i kommunal- och privat hyresrätt, bostadsrätt och olika former av delningsboende och kollektivhus. Exploateringskontoret har en nyckelroll genom att förmedla markanvisningar för nyproduktion av seniorbostäder med hänsyn till variation av utbudet både gällande utformning, upplåtelseform och kostnadsnivå.

Äldreförvaltningen har tillsammans med Micasa inom arbetet med att främja en äldrevänlig stad, tagit fram kriterier för lämpliga egenskaper för läge och tomtgenskaper för seniorbostäder. Boendeplaneringen förordar att dessa kriterier bör vara vägledande för all marktilldelning för seniorbostäder för att målsättningen med ett förlängt kvarboende ska uppfyllas och därmed skjuta upp behovet av vård- och omsorgsboende. Effektiva seniorbostäder på rätt ställe med rätt egenskaper är en avgörande del för att klara det framtida omsorgsuppdraget och kan därför behöva prioriteras i framtida marktilldelning.

Äldreboendeplaneringen förordar att dokumentet ”Micasa Fastigheter i Stockholm AB:s ramprogram för vård- och omsorgsboenden”, ska vara vägledande för nämnderna vid planering och beställning av nya boenden. Programmet behöver uppdateras löpande.

Vid val av lokalisering av nya vård- och omsorgsboenden föreslår äldreboendeplaneringen följande i prioriteringsordning:

1. Tomtens förutsättningar att bygga kostnadseffektivt/rationellt för målgruppens behov.
2. Behov av nya kommunala platser ur ett regionplaneringsperspektiv.

3. Behov av nya kommunala platser ur ett stadsdelsnämndsområdesperspektiv.

Boendeplaneringen vill också lyfta utmaningen att klara av att genomföra den omfattande nyproduktion som planeras för att möta den ökande äldre befolkningen. Antalet vård- och omsorgsboenden har enligt den återinförda fördelningen 60/40 inneburit en ökning från 11 till 23 kommunala projekt fram till 2040. Skulle nivån på omsorgskonsumtion inte minska i den takt som den gjort hittills och prognostiseras i Huvudalternativet (Utvecklingsalternativet) utan ligga kvar på dagens nivå motsvarande Nulägesalternativet, handlar det om ytterligare nio till elva kommunala vård- och omsorgsboendeprojekt i nyproduktion till 2040, alltså totalt cirka ett trettiotal kommunala projekt. Detta skulle innebära en ökning med 40-50 procent ytterligare projekt jämfört med tidigare. Utöver ökningen av de kommunala projekten skulle det ytterligare behövas cirka tio privata vård- och omsorgsboenden med snitt på 60 platser per boende för att täcka behoven 2040.

Inga konkreta platser för nya vård- och omsorgsboenden är definierade från färdigställandeår 2033 och framåt. Ett flertal av projekten med färdigställandeår 2033-2040 föreslås ligga i innerstaden utefter behov. Det är brist på tillgänglig mark i innerstaden, och boendeplaneringen ser stora svårigheter med att hitta önskade lägen i innerstaden. Det ligger även ett stort antal projekt i Hägersten-Älvsjö. Denna stadsdelsnämnd har få större programområden, och även här torde det bli svårt att hitta önskade lägen till alla projekt. Boendeplaneringen föreslår att man gör en översyn av alla större programområden och stadsutvecklingsområden i syfte att planera för i vilka områden nya vård- och omsorgsboenden kan lokaliseras.

6. Ekonomiska överväganden och investeringskostnader

Både det ökade antalet äldre och den växande omsorgskonsumtionen medför stora framtida kostnader för den kommunala budgeten. Den kommande utbyggnaden och upprustningen av stadens vård- och omsorgsboenden medför också omfattande ekonomiska konsekvenser. Nedan görs en genomgång av speciella faktorer som påverkar både investerings- och driftskostnaderna för planeringen av bostäder för äldre.

Framskrivning kostnader omsorgskonsumtion

I budgeten år 2019⁵⁶ var bruttokostnaden för äldreomsorgen 7,7 miljarder kronor enligt ramen, läs mer om detta i kapitel 6. I årets omsorgsprognos förväntas kostnaderna enligt Huvudalternativet (Utvecklingsalternativet) öka med knappt 59 procent och med Nulägesalternativet knappt 90 procent fram till 2040.

Investeringskostnader för nyproduktion av vård- och omsorgsboende

Som nämnts ovan är det totala antalet nya vård- och omsorgsboendeplatser som behöver byggas från 2023 till 2040 cirka 2 000 i kommunal regi vilket motsvarar cirka 25 nya boenden om omsorgskonsumtionen går ner enligt tidigare prognoser. Om omsorgskonsumtionen istället ligger kvar på samma nivå som nu blir det totala antalet vård- och omsorgsplatser istället cirka 2 900 i kommunal regi vilket motsvarar cirka 36 nya boenden. Båda alternativen utgår från att varje boende i snitt innehåller 80 boendeplatser. Om kommunkoncernen svarar för utbyggnaden av vård- och omsorgsboenden blir det stora investeringsutgifter. Projektförutsättningarna varierar stort med en utgift om cirka 3,5 till 4,0 miljoner kronor, inklusive moms, per nybyggd lägenhet kan idag tjäna som grovt riktmärke.

Det totala antalet kommunala vård- och omsorgsplatser som behöver nyproduceras till 2040, med inriktning 60 procent i kommunal regi, är cirka 2 000 platser enligt den planering som hittills baserats på att omsorgskonsumtionen fortsätter att minska. Om omsorgskonsumtionen istället ligger kvar på den nivå som den är idag handlar det om cirka 2 900 nyproducerade vård- och omsorgsplatser. Detta motsvarar en investeringskostnad om totalt mellan cirka sju till åtta miljarder kronor om omsorgskonsumtionen minskar. Fortsätter den på samma nivå som idag handlar det istället om en total investeringskostnad för vård- och omsorgsplatser på mellan 10-11,6 miljarder till 2040. Till detta kommer kostnader för upprustning och anpassning av ett stort antal befintliga boenden för att kunna behålla dessa platser som framtida resurs. I samband med nyproduktion finns riktade stimulansbidrag till nämnderna.

Val av fastighetsägare

Utbyggnaden av nya vård- och omsorgsboenden och upprustning och underhåll av befintliga boenden medför stora investeringskostnader för staden. Även om det är ändamålsenligt att ha Micasa som hyresvärd så är det inget självändamål. 87 procent av de vård- och omsorgsboendeplatser som staden är huvudman för idag hyrs i lokaler som ägs av kom-

⁵⁶ Läs mer om detta i kapitel sex under rubriken ”Kostnadsprognos”.

munkoncernen. För att begränsa de investeringskostnader som denna lokalhållning medför bör andra lösningar kunna prövas om det är gynnsamt ur ekonomiska och verksamhetsmässiga perspektiv.

Det samverkansavtal som finns mellan staden och Micasa möjliggör att Micasa kan hyra in boenden för stadens behov och därefter hyr ut dessa till berörda nämnder, så kallade tredjepartsinhyrningar. För nämnderna kan detta innebära välkända och inarbetade hyresförhållanden med tydliga ansvarsfördelningar samtidigt som kommunkoncernen inte behöver belastas av investeringskostnader för utbyggnaden.

Hyressättningen mellan staden och Micasa för nya vård- och omsorgsboenden baseras till del på särskilda hyrestillägg. I takt med att hyrestilläggen amorteras och skrivs av så bör stadens kostnader avseende dessa poster successivt sjunka. Detta till skillnad från mer marknadsbaserade externa inhyrningar som normalt har en generell tendens till enbart ökande hyreskostnader över tiden. Om staden direkt, eller via Micasa, hyr vård- och omsorgsboenden av externa hyresvärdar kan det ha betydelse hur hyresvillkoren upprättas för att långsiktigt säkra ett hyresförhållande. Stadens ställning som hyresgäst påverkas av om det sker via ett lokal-, blockuthyrnings- eller bostadshyreskontrakt.

Omvärldspåverkan påverkar investeringskostnader

Ovan beskrivna kostnadskalkyler baseras på investeringskostnader för vård- och omsorgsbostäder från Boendeplan 2023. Inflation, ränteutveckling och byggmaterialbristen på grund av kriget i Ukraina påverkar ekonomiska förutsättningarna för både ombyggnad och nyproduktion redan i nuläget. Byggkostnadsindex för flerbostadshus steg med över 15 procent mellan januari 2022 och januari 2023. Större investeringar är redan idag svåra att få ihop på grund av det senaste årets kostnadsökningar. Den oklara utvecklingen i Ukraina och Ryssland gör framtiden oviss både gällande tillgång och prissättning på byggmaterial, hur inflation, ränteläge och energipriser utvecklas. Stora delar av nyproduktionen i hela landet har stoppats upp på grund av ovisshet och risken är stor för både konkurser och varsel inom byggbranschen.

Stor variation av nettohyreskostnad för vård- och omsorgsboenden

Kommunstyrelsen har, i samband med att olika byggprojekt prövats, slagit fast en maxgräns om 300 kronor per boendedygn för vad nya vård- och omsorgsboenden får kosta. Utifrån en genomsnittlig (somatisk- och demensinriktning) ersättning om 2 204 kronor per dygn motsvarar det cirka 15 procent. Gränsen är satt efter avräkning för kostnader som betalas via det bidrag om 100 kronor per dygn och lägenhet som kan utgå

under tre år för merkostnader för nya vård- och omsorgsboenden. Enligt nämndernas underlag finns vård- och omsorgsboenden med nettohyreskostnad som överstiger 300 kronor per dygn, det finns även boenden med negativa kostnader. Det kan inte uteslutas att nämnderna bokför olika lokalkostnader på varierande sätt vilket kan påverka resultatet, exempelvis vilka ytor som är föremål för eventuell omsorgsmoms.

Beräkningen av nettohyreskostnaden (NHK) förutsätter intäkter genom att den enskilda individen betalar hyra för sitt boende. Dessa hyresintäkter kan indirekt påverka avgifter för vård- och omsorg och kost genom att dessa i vissa fall kan minskas. Det kan till exempel gälla om en boende har en hög hyra i förhållande till inkomst. Äldreboendeplaneringen bedömer att hyresnivåerna för privata utförare inom LOV ligger något högre än de kommunala.

Utmaningar för boenden med höga nettohyreskostnader

Nettohyreskostnaden för vård- och omsorgsboende varierar enligt de regionala boendeplanerna mellan en negativ kostnad (minus) 62 kronor/boendedygn och en kostnad per 328 kronor per boendedygn. Det kan bli ekonomiskt kännbart för nämnder med vård- och omsorgsboenden med höga nettohyreskostnader om många personer inom ramen för kundvalet kommer från andra stadsdelsnämndsområden. I snitt väljer 50 procent ett vård- och omsorgsboende i en annan stadsdelsnämnd än den egna, drygt 30 procent i annan region. Redovisningen av servicehusens nettohyreskostnader i årets regionala planer visade att det finns en stor variation av nettohyreskostnaden även i denna boendeform. Från sex kronor/boendedygn till 257 kronor per boendedygn och med en genomsnittlig nettohyreskostnad på cirka 90 kronor per boendedygn. Dessa nyckeltal, både för vård- och omsorgsboenden och servicehusen, är fortfarande nya i samband med planeringen och arbetet med att kvalitets-säkra dessa beräkningar ska fortsätta.

Utbudsoverskottet som funnits tidigare minskar i takt med att antalet äldre ökar och den växande omsorgskonsumtionen som följer. Ett visst överskott kan finnas kvar under de närmaste åren, men det är osäkert då en eventuell uppskjuten omsorgskonsumtion växer efter pandemin. Även om verksamheten kan anpassa organisation och bemanning med mera till situationen så kvarstår kostnader för lokaler samt hyresintäkter uteblir vid tomma lägenheter. Detta är inget idealt förhållande. Baserat på nettohyreskostnad och genomsnittlig hyresintäkt kan grovt antas att en tom vård- och omsorgsboendelägenheter betingar en merkostnad i hyreshänseende om cirka 300 kronor per dygn. Det är givetvis olyckligt med varje krona som läggs på tomma

lokaler i stället för att gå till prioriterad verksamhet. Äldreboendeplaneringen måste därför ytterligare fokusera på att löpande styra mot en rimlig balans mellan utbud och behovet av platser.

Äldreboendeplaneringens synpunkter

Oavsett om man bor i ordinärt boende, seniorboende, servicehus eller vård- och omsorgsboende vill man kunna leva ett tryggt, självständigt och aktivt liv. Valfärdstekniska lösningar kan öka delaktighet och självständighet, främja aktivitet och skapa trygghet. Teknikutveckling och användandet av digitala tjänster kommer också bidra till hur stort behovet blir av vård- och omsorgsplatser framöver.

Teknikutveckling och digitalisering skapar nya utmaningar och behov av andra funktioner och annan kompetens inom äldreomsorgen, vilket behöver tas med i beräkningarna.

Ny teknik och digitala produkter och tjänster är därför viktigt att beakta i tidigt skede i planeringen av nya bostäder och boendeformer som är inriktade mot den åldrande befolkningen. Arbetet pågår på äldreförvaltningen med att ta fram en sammanhållen digitaliseringsplan för verksamhetsutveckling av äldreomsorgen. Syftet är att ge stöd till valfärdsteknik samt digitala lösningar och tjänster inom ordinärt boende, förebyggande verksamheter samt särskilt boende inom äldreomsorgen. Stadens arbete med införande av digital tillsyn är inriktat på att stötta äldre i ordinärt boende med digitala lösningar. Boendeplaneringen ser ett behov av att skapa förutsättningar för att använda valfärdsteknik i alla stadens boendeformer för äldre och att prioritera implementering av valfärdsteknik som ett led i att minska nivån på omsorgskonsumtion.

Äldreboendeplaneringen anser att ur ett långsiktigt driftkostnadsperspektiv är det viktigt att värdera och beakta framtida hyreskostnader vid utbyggnaden av vård- och omsorgsboenden med kommunalt huvudmannaskap. Samtidigt är äldreboendeplaneringen väl medveten om kommunkoncernens behov att begränsa egna investeringsutgifterna. Äldreboendeplaneringen anser att mot bakgrund av detta att staden i viss omfattning även kan komma att ha ett behov av att hyra av andra aktörer som tillhandahåller samhällsfastigheter i form av vård- och omsorgsboenden, när andra alternativ seriöst har prövats. I enlighet med nuvarande rättspraxis och för att säkra hyresförhållandet förordar äldreboendeplaneringen att stadens inhyrningar av vård- och omsorgsboenden från privata fastighetsägare i sådana fall i första hand ska ske via blockuthyrnings- eller bostadshyreskontrakt.

Även om nyproduktion kan utformas areaeffektivt så kommer dessa fastigheter att innebära förhållandevis höga hyreskostnader för nämnderna. Delvis kan detta kompenseras med att en modern utformning kan ge möjlighet för verksamheten att bedrivas mer rationellt jämfört med äldre dito. Detta har stor betydelse då det gäller en personalintensiv verksamhet som äldreomsorg. Nuvarande brist på personal i äldreomsorgen kommer i framtiden att öka då antalet yrkesverksamma personer minskar i förhållande till antalet äldre med behov av äldreomsorg. Äldreboendeplaneringen förordar att nyproduktionsprojekt utgår från en rationell utformning av fastigheterna liksom verksamhetens långsiktiga möjligheter att drivas effektivt utifrån driftsperspektiv och de utmaningar och kompetenskrav som ställs på äldreomsorgen framöver.

7. Komplettera boendeplaneringen med översyn av befintligt bostadsbestånd

Med den tilltagande ökningen av antalet äldre och fler med behov av omsorg, i kombination med långa ledtider för nyproduktionen samt höga investeringskostnaderna för både ombyggnation och nyproduktion, är en lösning att få en bättre kunskap om lämpliga bostäder för äldre i stadens befintliga bostadsbestånd. De flesta bostäder är redan byggda och redan byggda bostäder är mindre dyra än nyproducerad bostäder. Det kan därför vara en komplettering i boendeplaneringen att fokusera också på befintligt bestånd.

Alla bostäder producerade under de senaste tio åren uppfyller BBR:s⁵⁷ krav på tillgänglighet. Dock krävs ofta individuell tillgänglighetsanpassning om man får nedsatt rörlighet i form av trösklar, stödhatag i badrum eller ibland större åtgärder. Med det projekt för tillgänglighetsmärkning som pågår hos de allmännyttiga bostadsbolagen skulle kunskapen bli större om tillgången på tillgängliga bostäder anpassade på nivå för rullstolsburna. Den ytterligare nivå som diskuterats inom projektet är en märkning också för bostäder med en lägre tillgänglighet, men fungerande för personer med behov av rullator. De allmännyttiga bostadsbolagens tillgänglighetsmärkning skulle kunna vara en komplettering för att snabbare få fram lämpliga seniorbostäder.

Äldreboendeplaneringens synpunkter

Boendeplaneringen vill lyfta fram att en inventering av befintligt bostadsbestånd med huvudfokus på tillgänglighetsmärkning för rullstols-

⁵⁷ BBR står för Boverkets byggregler

nivå och rullatornivå skulle vara en god komplettering till den boendeplanering som finns av nyproduktion och ombyggnad. De bostäder som redan är tillgänglighetsanpassade är en stor tillgång i utmaningen med det ökande antalet äldre. En kartläggning och en möjlig förtursfunktion om behovet uppstår, skulle med mer begränsade investeringar som skapande av fler träffpunkter och aktivitetscentra kunna bidra till att fler äldre får möjlighet att bo i tillgängliga bostäder lämpade för långsiktigt kvarboende. Boendeplaneringen föreslår att se över lämpliga bostäder för äldre inom befintligt bostadsbestånd där projektet med tillgänglighetsmärkning inom de allmännyttiga bostadsbolagen får ett prioriterat fokus.

Referenslista – källor och litteratur

Beräkningar från Paraplysystemet, oktober 2022
Bostadsförmedlingen, Stockholms stad
Boverkets bostadsmarknadsenkät, 2022
Evidens, Bostadsmarknaden för äldre, preferenser och betalningsvilja, 2021
Micasa Fastigheter i Stockholm AB ramprogram för vård och omsorgsboenden
Region Stockholm/TRF, 2019:6, Sjukdomspanoramat bland 65+ i Stockholms län – idag och i framtiden
SCB, Efter 60- En beskrivning av äldre i Sverige, 2022
SCB, Statistikdatabasen, 2023
SCB, Priser och konsumtion, byggnadsprisindex samt faktorprisindex för byggnader, byggkostnadsindex, februari 2023
SCB 2016:2 Livslängd och dödlighet i olika sociala grupper
Socialstyrelsen, Behov och tillgång till särskilda boendeformer för äldre, 2021
Socialstyrelsen, Vård och omsorg vid demenssjukdom, 2018
Stockholms stads budget 2019
Stockholms stads budget 2023
Stockholms stad, regionala Boendeplaner, 2024
Sweco, Framtidens behov av seniorbostäder, 2018
Sweco, Efterfrågan och behov, 2019
Sweco, Äldreomsorgsprognos, 2022
Sweco, Äldreomsorgsprognos, tabellbilaga, 2022
Sweco, Seniorbostäder i Stockholms stad, 2023
Sveriges kommuner och regioner, Valfärdens kompetensförsörjning, personalprognos 2021-2031, 2022
Äldreförvaltningen, Kartläggning välfärdsteknik, Dnr ALD 2022/379

Bilaga 1 - Metod för beräkningar

Beräkning av resurser

Beräkning av antal platser baseras på tillgången på platser i boenden med kommunalt huvudmannaskap - entreprenad och egen regi - samt nyttjande av privata platser upphandlade enligt LOV (lag om valfrihetssystem) och LOU (lag om offentlig upphandling), inom och utanför stadens geografiska område. Antalet LOV-platser förändras kontinuerligt genom de LOV-upphandlingar som görs fyra gånger per år.

Privata platser med LOV-avtal

LOV-platser som ingår i stadens avtal kan, om de under vissa förutsättningar inte nyttjas av staden, erbjudas till andra kommuner. Antalet LOV-platser inom staden anges inom den region där platserna är belägna. Med utgångspunkt från de senaste årens faktiska nyttjande av LOV-platser beräknas resursen till 90 procent av de avtalade platserna inom staden. Resursen beräknas till cirka 20 procent av de avtalade platser belägna utanför staden.

Privata profilboenden med ramavtal enligt LOU

I den samlade behovsberäkningen av vård- och omsorgsboende inkluderas även profilboende. Både profilboenden som drivs med kommunen som huvudman och avtalade privata profilboenden belägna inom kommunen inkluderas fullt ut som resurs i boendeplaneringen. De utomkommunala profilboendena, räknas som resurs motsvarande 25 procent av antalet avtalade platser, vilket ungefär motsvarar antalet av de utomkommunala platserna som staden köper.

Inventering seniorbostäder

Swecos inventering av seniorbostäder baseras på en tidigare genomförd inventering från 2018. Den nya inventeringen består av följande underlag/moment:

- Tidigare inventering från år 2018
- Nya uppgifter från byggregistret avseende nyproduktion
- Förmedlade seniorbostäder hos Bostad Stockholm från år 2018 och fram till november 2022
- Samkörning med folkbokföringen – sammanställning av fastigheter med hög andel äldre
- Fastighetsbestandslistor från allmännyttan
- Sökningar på internet

Prognos omsorgskonsumtion

Metod för beräkning av boendetider

Från och med år 2022 års rapport redovisas boendeperioderna med hjälp av en överlevnadsanalys där varje kalenderår först delas in i dess tolv ingående månader. För varje kalendermånad klassificeras alla pågående boendeärenden efter aktuell livslängd, det vill säga antalet kalendermånader som boendet hittills har sträckt sig över. Därefter summeras antalet pågående boenden för respektive livslängd, samt därav antalet avslut under kalendermånaden, på grund av dödsfall eller andra orsaker. Antalsuppgifterna ackumuleras från kalendermånader upp över hela kalenderåret, men fortfarande med hänsyn till boendets aktuella livslängd. Relativa risker för avslut beräknas som förhållandet mellan antalet avslut respektive antalet pågående boenden inom den aktuella livslängden under kalenderåret.

Genom att steg för steg multiplicera andelen fortsatta ärenden får vi fram ett sammanvägt mått på andelen boenden som uppnår en viss boendelängd, i antal upplevda kalendermånader, givet hur de relativa döds- och utflyttningsriskerna sett ut under det aktuella året. Andelen boenden som avslutats inom en viss boendelängd, av en specifik anledning, kan successivt beräknas genom att summera andelen avslutade boenden från föregående steg med produkten av andelen boenden som uppnått föregående boendelängd respektive den relativa risken för avslut inom den aktuella boendelängden. En fördel med redovisningen som utgår från en överlevnadsanalys under respektive kalenderår är att man tydligt kan isolera effekter som kan kopplas till andelen avslut under ett visst kalenderår, exempelvis till följd av en pandemi, eller en ovanligt kraftig influensasäsongs.

Utöver ovannämnda metod används även, likt tidigare års rapporter, en beräkning av hur stor andel av de startade perioderna som avslutats inom en viss tid. Med denna metod illustreras andelen faktiska avslut inom olika tidperioder, till skillnad från den första metoden baserad på överlevnadsanalys, som snarare visar på hur mönstrena ett visst år påverkar boendetiderna. Andelen faktiska avslut visar hur snabbt avsluten sker, exempelvis görs nedslag efter 2, 12 och 24 månader. Redovisning sker av den totala andelen avslutade perioder utifrån bakgrundsvariabler som kön, ålder (65–74, 75 – 84, 85-år) samt boendeform i vård- och omsorgsboende (somatisk och demens). Dessutom presenteras andel avslut i stadens fyra delområden (västerort, innerstaden samt östra och västra söderort). Motsvarande redovisning sker också av perioder som avslutats i vård- och omsorgsboende på grund av dödsfall, det vill säga exklusive

perioder som avslutats på grund av flyttning. I tidigare års rapporter har avslut på grund av dödsfall redovisats även för boendeperioder i servicehus, men detta har inte varit möjligt de senaste åren då korrekta uppgifter om dödsdatum för personer i servicehus saknas i registret.

Metod beräkning kostnadsanalys

Utifrån dagens kostnader⁵⁸ för hemtjänst, dagverksamhet, hemvårdsbidrag och äldreboenden har prognos för äldreomsorgen beräknats. Kostnaden är beräknad för omsorgstagare i varje åldersklass och därefter summerad till en total kostnad. I beräkningen antas att förhållandena mellan omsorgsformerna hemtjänst, vård- och omsorgsboende med flera hålls konstanta över tid (i äldreomsorgs-prognosen antas samma reduktion av konsumtionen oavsett omsorgsform). Beräkningen tar inte heller hänsyn till exempelvis löne- och hyreshöjningar eller effekter av förändrad bistånds- bedömning. Utvecklingen presenteras som ett index i diagrammet nedan där kostnaden framöver jämförs med den beräknade kostnaden för år 2019⁵⁹.

⁵⁸ Kostnadernas utveckling mäts i fasta priser.

⁵⁹ Basåret för kostnadsindexet är 2019 (och inte 2022). Det beror på att omsorgstagandet år 2022 fortsatt kan misstänkas vara påverkat av covid-19-pandemin och inte fullt tillbaka på normala nivåer. För att undvika att använda ett basår som inte är representativt när det gäller omsorgstagandet i befolkningen används 2019 i stället för 2022.

Boendeplan 2024 med utblick mot 2040

94 (94)

Boendeplan 2024 med utblick mot 2040

Dnr: ALD 2023/60

Förvaltning: Äldreförvaltningen

Avdelning: Avdelningen för stadsövergripande äldreomsorgsfrågor

Kontaktperson: Charlotta Jaensson och Therese Rosén