

Äldreboendeplan 2025

Med utblick mot 2050

Beslutad av äldrenämnden 2024-06-11



Boendeplan 2025 med utblick mot 2050

Dnr: ALD 2024/121

Förvaltning: Äldreförvaltningen

Avdelning: Avdelningen för stadsövergripande äldreomsorgsfrågor

Kontaktperson: Charlotta Jaensson och Therese Rosén

Framsida: Akvarell av Kvarteret Änn i Årsta, pågående vård- och omsorgsboendeprojekt, Micasa Fastigheter. Illustration: Aksel Grip/Tengbom.

Innehåll

Sammanfattning	6
1. Bakgrund	11
Planeringsprocessen	11
Referensgruppen för boendeplanering	11
Lokalresursplanering	12
Boendeplanens upplägg	12
Definitioner	13
2. Boendeplaneringens förutsättningar	14
Ökning av antalet äldre	14
Den äldre befolkningen i Stockholms stad	14
Medellivslängden ökar	15
Fördubbling av personer med demenssjukdom	15
Antalet äldre på stadsdelsnivå år 2023 till 2040	16
Äldres boende och kvarboendepincipen	16
Äldres egen syn på sitt boende	17
Tillgänglighet i befintligt bostadsbestånd	17
Tillgänglighetsmärkning inom allmännyttan	18
Rörligheten bland äldre	18
Förutsättningar för bostadsbyggande	18
Arbetskraftsbrist inom äldreomsorgen	19
Digitalisering och teknisk utveckling inom äldreomsorgen	20
3. Befintlig tillgång på särskilt boende	22
Stadsgemensamma resurser i Stockholms stad	22
Flyttströmmar	22
Stadens platser i särskilt boende	23
Vård- och omsorgsboende	23
Servicehus	27
Personer i hemlöshet med multiproblematik	28
Konsekvenser av pandemin	29
Kommunerna inom Stockholms län	30
Utomkommunala ansökningar – särskilt boende	31
4. Tillgång på seniorbostäder	32
Om seniorbostäder	32
Definition	32
Förmedling av seniorbostäder i hyresrätt	32
Aktivitetscenter	32
Kartläggning av seniorbostäder	33
5. Upprustningsbehov i befintligt bestånd	36
Pågående arbete med upprustning och evakueringsplan	36
Behov av upprustning, ombyggnationer och avvecklingar för vård och omsorgsboende	37
Västerort	37
Innerstaden	38

Boendeplan 2025 med utblick mot 2050

4 (95)

Östra söderort	38
Västra söderort	39
Behov av ombyggnation och omvandling av servicehus	39
Västerort	39
Innerstaden	39
Östra söderort	40
Västra söderort	40
6. Behovsprognos och boendeplanering	41
Om äldreomsorgsprognosen	41
Långsiktigt oviss om nivån av omsorgskonsumtion	41
Ökad flexibilitet i boendeplanering med nya prognosalternativ	41
Huvudalternativet	42
Nulägesalternativet	42
Prognos omsorgskonsumtion 2023 till 2050	43
Utveckling omsorgstagare	43
Prognos antalet omsorgstagare i åldersgrupper	45
Kostnadsprognos	45
Prognos omsorgskonsumtion i olika boende- former	46
Prognos vård- och omsorgsboende	46
Prognos korttidsvård	47
Behov och efterfrågan profilboende	48
Behov av platser för yngre personer med demenssjukdom	48
Behov och efterfrågan av boenden med särskild inriktning	49
Behov och efterfrågan nationella minoriteter	49
Boendetider i särskilt boende	50
Vård- och omsorgsboende	50
Servicehus	51
Att möta behoven stadsövergripande med vård- och omsorgsboenden	52
Behov av vård- och omsorgsboende utifrån huvudalternativet	52
Behov av vård- och omsorgsboende utifrån nulägesalternativet	53
Utgångspunkter för nedanstående planering	53
Planering antal platser i vård- och omsorgsboende	55
Privat nyproduktion	55
Kommunal nyproduktion	55
Kommunal avveckling	55
Beslutad eller planerad avveckling	56
Att möta behoven - förslag per stadsdelsregion	56
Stadsövergripande sammanställning planerade projekt vård- och omsorgsboenden	61
Behov av platser i vård- och omsorgsboenden	
- stadsövergripande 2040 till 2050 utifrån ovanstående planering	62
Att möta behoven stadsövergripande med fler seniorbostäder	62
Köer och efterfrågan	62
Undersökning av efterfrågan på seniorbostäder	62
Ramprogram för seniorbostäder	63
Vid nyproduktion är gemensamhetslokal definierande	63
Boende i seniorbostad – boendeprofiler	64
Ekonomiska förutsättningar att efterfråga seniorbostäder i nyproduktion	65
Efterfrågan på nyproducerade hyresrätter	65

Efterfrågan på nyproducerade bostadsrätter	66
Behov och efterfrågan i Stockholms stad	71
Framtida behov av seniorbostäder	72
7. Analys och äldreboendeplaneringens synpunkter	76
7.1 Boendeplaneringens förutsättningar	76
Planeringsinriktning och förlängd prognosperiod	76
Äldreboendeplaneringens synpunkter och förslag	76
7.2 Fler äldre leder till ökad omsorgskonsumtion	77
Antalet omsorgstagare	77
Osäker utveckling av omsorgskonsumtion ger två prognosalternativ	78
Tilltagande behov av vård- och omsorgsbostäder	79
Äldreboendeplaneringens synpunkter och förslag	79
7.3 Omstrukturering och upprustning befintligt kommunalt fastighetsbestånd	80
Upprustning och evakuering sammanfaller med ökade behov	80
Äldreboendeplaneringens synpunkter och förslag	80
7.4 Nyproduktion	81
Kvalitetssäkring för nya vård- och omsorgsboenden	81
Projektering av stadens nya vård- och omsorgsboenden	81
Äldreboendeplaneringens synpunkter och förslag	82
7.5 Ekonomiska överväganden och investeringskostnader	83
Framskrivning kostnader äldreomsorg	83
Investeringskostnader för nyproduktion av vård- och omsorgsboende	84
Val av fastighetsägare	84
Omvärldspåverkan påverkar investeringskostnader	85
Utmaningar för boenden med höga nettohyreskostnader	85
Utmaningar för boenden med höga nettohyreskostnader	85
Äldreboendeplaneringens synpunkter och förslag	86
7.6 Befintligt bostadsbestånd en tillgång att utnyttja bättre	87
Behov av hemtjänstinsatser ökar vid förlängt egenboende	88
Lämpliga bostäder för seniorer behövs både i nyproduktion och befintligt bestånd	88
Äldreboendeplaneringens synpunkter och förslag	89
Referenslista – källor och litteratur	91
Bilaga 1 - Metod för beräkningar	92
Beräkning av resurser	92
Privata platser med LOV-avtal	92
Privata profilboenden med ramavtal enligt LOU	92
Prognos omsorgskonsumtion	93
Metod beräkning kostnadsanalys	93
Metod beräkning efterfrågan nyproduktion seniorbostäder	93

Sammanfattning

Äldrenämnden samordnar arbetet med den stadsövergripande äldreboendeplanen. Arbetet sker i samverkan med stadsdelsförvaltningarna, stadsledningskontoret, Micasa fastigheter, stadsbyggnadskontoret och exploateringskontoret.

Enligt Stockholms stads senaste befolkningsprognos, december 2023, hade staden knappt 989 000 invånare. 158 625 personer är 65 år eller äldre, vilket är knappt 3 500 fler än förra året. Det innebär att äldre över 65 år utgör 16 procent av stadens totala befolkningen. Störst betydelse för äldreomsorgen har utvecklingen i åldersgruppen över 80 år. Fram till 2030 ökar antalet personer över 80 år med drygt 15 000 personer och fram till 2040 uppnår gruppen knappt 70 000 personer jämfört med cirka 40 000 år 2023. Mellan 2040 till 2050 ökar de äldre över 80 år med ytterligare nästan 16 000 personer och uppgår år 2050 till nära 85 500.

Totalt har staden tillgång till 8 321 platser inom vård- och omsorgsboende. Av det totala antalet platser drivs 3 201 i kommunal regi¹ eller av entreprenör och 5 120 av privata utförare. Av de privata platserna finns 3 070 platser utanför Stockholms stad. Platserna i privata vård- och omsorgsboenden kan även vara tillgängliga för andra kommuner. I det totala antalet platser ingår även 275 korttidsplatser och 450 profilboendeplatser. I december 2023 fanns det tio servicehus med totalt 784 lägenheter. Samtliga servicehus drivs i kommunal regi.

För att på ett tydligt sätt kunna belysa osäkerheten i framtida omsorgskonsumtion presenteras äldreomsorgsprognosen utifrån två alternativ. Huvudalternativet 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. Kommande boendeplaner kommer att fortsätta följa och analysera de båda prognosalternativen, utvärdera utfall och revidera framtida planering där efter. Planeringen för nya vård- och omsorgsboenden utgår liksom tidigare boendeplaner från Huvudalternativet men med vissa justeringar.

¹ Varav cirka 660 drevs på entreprenad, december 2023. I februari 2024 gick fyra boenden motsvarande cirka 340 platser över från entreprenad till kommunal drift.

En stadig ökning av omsorgstagare kan ses fram till år 2050. År 2050 prognostiserar Huvudalternativet det totala antalet omsorgstagare till drygt 32 100, vilket är en ökning med drygt 11 600 personer jämfört med 2023. Enligt Nulägesalternativet ökar antalet omsorgstagare till drygt 42 500, vilket är en ökning på cirka 22 000 omsorgstagare, alltså drygt 10 400 fler än i Huvudalternativet.

I september 2023 bodde 5 526 personer på vård- och omsorgsboende. Det är en ökning med cirka 160 personer jämfört med samma period år 2022. De närmaste fem åren ökar behovet med 700 till 1 100 platser beroende på om omsorgskonsumtionen fortsätter sjunka eller ligger kvar på samma nivå som idag. Skillnaden mellan prognosalternativen är drygt 400 platser vilket motsvarar fyra till fem nya vård- och omsorgsboenden. Vid 2040 har behovet ökat med 2 400 till 3 800 platser beroende på omsorgskonsumtionens utveckling. Skillnaden mellan prognosalternativen är knappt 1 400. År 2050 har behovet ökat med 3 500 till 6 000 platser beroende på prognosalternativ. Skillnaden mellan prognosalternativen har då ökat till knappt 2 500 fler platser om omsorgskonsumtionen inte sjunker som beräknat, vilket motsvarar cirka 30 vård- och omsorgsboenden ytterligare.

I budgeten år 2019 var bruttokostnaden för äldreomsorgen 7,7 miljarder kronor enligt ramen, vilket är utgångsläget då detta var innan pandemin. Fram till år 2030 förväntas kostnaden för äldreomsorgen öka med 1,82 till 2,65 miljarder, vilket innebär en ökning på 15 till 24 procent beroende på om äldreomsorgskonsumtionen fortsätter att sjunka enligt Huvudalternativet (den lägre nivån) eller ligger kvar på samma nivå som idag enligt Nulägesalternativet (den högre nivån). Fram till år 2040 förväntas kostnaden öka med 4,43 till 6,81 miljarder, vilket motsvarar en höjning med 42 till 87 procent. Till år 2050 förväntas kostnaden öka med 6,1 till 10,4 miljarder, vilket motsvarar en höjning på 60 till 104 procent i jämförelse med budget 2019.

För många särskilda boenden finns det ett behov av totalrenoveringar. Det rör cirka 25 av Micasas fastigheter där genomgripande upprustning behövs i närtid och behov kommer att finnas av tomställningar och evakueringar. Fastigheterna som berörs innehåller vård- och omsorgsboende, servicehus och seniorbostäder. Renovering och tomställning eller evakuering kommer att påverka tillgången på platser i vård- och omsorgsboende eftersom dessa sammanfaller med prognostiserat ökat omsorgsbehov och utbyggnad av äldreomsorgen.

Inflation, ränteutveckling och byggmaterialbristen påverkar de ekonomiska förutsättningarna för både ombyggnad och nyproduktion av vård- och omsorgsboenden. Byggekostnadsindex för flerbostadshus steg med över 15 procent mellan januari 2022 och januari 2023, och har fortsatt att stiga med en ökning på ytterligare 3,7 procent mellan januari 2023 och januari 2024. Större investeringar är redan idag svåra att få ihop på grund av det senaste årets kostnadsökningar.

Det totala antalet nya platser i vård- och omsorgsboenden som behöver byggas till 2040 är cirka 1 980 i kommunal regi. Det motsvarar cirka 25 nya vård- och omsorgsboenden 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 2 800 i kommunal regi vilket motsvarar cirka 35 nya boenden. Båda alternativen utgår från att varje boende i snitt innehåller 80 boendeplatser. Detta motsvarar en investeringskostnad med totalt mellan cirka sju till 11,6 miljarder kronor beroende på prognosalternativ.

Den konkreta utbyggnadsplaneringen av vård- och omsorgsboenden bygger i huvudsakligen på äldreomsorgsprognosens Huvudalternativ. I planeringen har 160 nya vård- och omsorgsplatser tillkommit inom Kungsholmens stadsdelsnämndsområde utan att övrig planering justerats. Planeringsförutsättningarna har även justerats genom att nyttjandegraden för privata LOV-platser ökat något. Det är viktigt att vara medveten om att det antal platser inom LOV-systemet som för närvarande utgör en viktig del av de kommande årens beräknade tillgång på vård- och omsorgsplatser beräknas utifrån dagens nivå på nyttjandegrad. En ökad konkurrens kan innebära en minskning av nyttjandegraden vilket skulle innebära att staden får tillgång till färre privata LOV-platser och att dessa kan vara kostnadsdrivande då olika kommuner tvingas konkurrera med höjda ersättningsnivåer för att säkerställa tillgången av nödvändiga LOV-platser.

Välfärdstekniska lösningar kan öka delaktighet och självständighet, främja aktivitet och skapa trygghet. Hälso- och teknikutveckling samt användandet av digitala tjänster är en avgörande del för hur stort behovet blir av vård- och omsorgsplatser framöver. 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.

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 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 framförallt vid kognitiva nedsättningar.

För närvarande är cirka 69 000 personer som är 65 år eller äldre registrerade hos Bostadsförmedlingen i Stockholm. Av dessa är 36 000 folkbokförda i Stockholm varav 23 000 är över 75 år. I Stockholms stad fanns vid beräkningen år 2021, totalt 76 850 hushåll där minst en person är äldre än 70 år. Av hushållen är 50 686 ensamhushåll och 22 015 är sammanboende.

Enligt en inventering från 2022 finns 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.

I Stockholms stads budget 2023 presenterades en ny ambition för utbyggnaden av seniorbostäder genom målet att alla över 65 år som vill ska kunna få en seniorbostad. Seniorbostäder behöver ses som en variation av olika boendeformer där tillgänglighet, trygghet och gemensamhetslokaler är gemensamma faktorer, men där själva bostäderna kan ha olika utformning och upplåtelseformer. Vid marktilldelning av tomter för seniorbostäder är det viktigt att topografi, omgivning, närhet till service och kollektivtrafik tillgodoses. I arbetet med uppdraget har bland annat beräkningar gjorts hur många av de äldre som har förutsättningar att efterfråga en nyproducerad seniorbostad.

Enligt beräkningar för Stockholms stad år 2023, har åtta procent bland ensamhushållen, äldre än 70 år, ekonomiska förutsättningar att kunna efterfråga en nyproducerad hyreslägenhet med två rum och kök om 63 kvadratmeter. Bland sammanboende hushåll kan närmare 19 procent efterfråga en nyproducerad hyreslägenhet på tre rum och kök om 75 kvadratmeter med en hyra på 14 262 kronor per månad. Uträkningarna ovan utgår från förutsättningen att hushållen lägger samma andel av sin inkomst på bostaden som idag. Om beräkningen istället utgår från

Kronofogdens normalbelopp skulle 27 procent av ensamhushållen, respektive 29 procent av de sammanboende hushållen, kunna efterfråga en nyproducerad hyreslägenhet i samma storlekar som ovan.

Knappt 13 procent eller 6 540 av motsvarande grupp ensamhushåll har ekonomiska förutsättningar att kunna efterfråga en nyproducerad bostadsrättslägenhet, två rum och kök om 53 kvadratmeter. Närmare 18 procent, 3 875 hushåll av motsvarande grupp sammanboende hushåll, har den disponibla inkomst som krävs för att efterfråga en nyproducerad bostadsrättslägenhet, tre rum och kök om 83 kvadratmeter. Möjligheten att kunna efterfråga såväl en ny hyresrätt som bostadsrätt skiljer sig kraftig mellan olika stadsdelar.

Staden har för närvarande kännedom om privata nybyggnadsprojekt med cirka 1 257 seniorbostäder med hyres- eller bostadsrätt och 946 seniorbostäder inom allmännyttan. Totalt pågår planering för 2 203 seniorbostäder.

De flesta större stadsutvecklingsområden har en lång planeringsprocess med övergripande program, flera parallella detaljplaneprocesser och etappindelningar för färdigställda bostäder. Utifrån det snabbt ökande antalet äldre och de stora antal nya bostäder som behövs är det viktigt att såväl vård- och omsorgsboenden som seniorbostäder blir en naturlig del av alla stadsutvecklingsprojekt.

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 allmännyttan bostadsbolagen får ett prioriterat fokus.

1. Bakgrund

I enlighet med kommunfullmäktiges beslut 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 stadsdelsförvaltningarna, 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 biståndsbedömda 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 utbyggnadsplan för åren 2024 till 2050.

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 nämnders 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. Förändringar i beståndet ska förankras i referensgruppen i god tid innan beslut eller genomförande. Förändringar som avses är bland annat nybyggnation, om- och tillbyggnad, renovering, tillfällig stängning, avveckling och ändrad inriktning.

Lokalresursplanering

I stadens strategiska arbete med lokalförsörjningen ingår en stadsövergripande lokalresursplanering. Denna lokalresursplanering, som för närvarande endast omfattar bostäder i begränsad utsträckning, kommer att utvecklas successivt.

Boendeplanens upplägg

Som utgångspunkt för boendeplanen ligger Swecos behovsprognos för vård- och omsorgsboende. Vidare utgår boendeplanen från Micasas 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.

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 som utifrån de regionala planerna redogör för 5. **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 kring 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.

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 och förslag”.

Definitioner

Vård- och omsorgsboende

En gemensam benämning för särskilt boende med heldygnsomsorg för äldre. Det är en insats enligt socialtjänstlagen (SoL) som kan beviljas utifrån individuell biståndsbedömning. 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.

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.

Servicehus

Servicehus är också ett särskilt boende som kan beviljas utifrån individuell biståndsbedömning. 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. Samtliga servicehus drivs av kommunen.

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 gemensamma lokaler. Vid vissa av stadens seniorboenden driver staden aktivitetscenter med verksamhet riktad till äldre i och utanför huset. 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. Många faktorer påverkar både behov, utbud och planering av bostäder för äldre. I slutet av kapitlet presenteras en övergripande prognos över hur antalet omsorgstagare kan utvecklas.

Ökning av antalet äldre

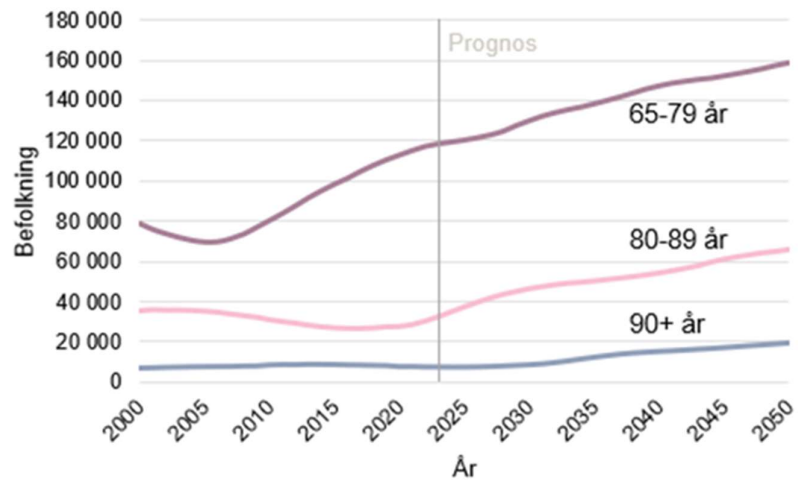
Den äldre befolkningen i Stockholms stad

Enligt Stockholms stads senaste befolkningsprognos, december 2023, hade staden knappt 989 000 invånare. 158 625 personer är 65 år eller äldre, vilket är knappt 3 500 fler än förra året. Det innebär att äldre över 65 år utgör 16 procent av stadens totala befolkningen. Antalet yngre äldre, mellan 65 till 79 år, ökar med cirka 17 000 personer inom den närmsta tioårsperioden och uppgår 2040 till drygt 147 500 personer. Gruppen fortsätter att växa och fram till 2050 har den ökat med ytterligare drygt 11 500 personer och uppgår till drygt 159 000 personer.

Störst betydelse för äldreomsorgen har utvecklingen i åldersgruppen över 80 år. Fram till 2030 ökar antalet personer över 80 år med drygt 15 000 personer och fram till 2040 uppnår gruppen till knappt 70 000 personer jämfört med cirka 40 000 år 2023. Mellan 2040 till 2050 ökar de äldre över 80 år med ytterligare nästan 16 000 personer och uppgår år 2050 till nära 85 500 personer. De allra äldsta, över 90 år, förväntas fram till 2040 att öka med cirka 7 620 personer. Ökningen fortsätter till 2050 då gruppen ökat med ytterligare knappt 4 200 personer och beräknas uppgå till 19 450, vilket kan jämföras med år 2023 då gruppen över 90 år bestod av 7 640 personer².

I diagrammet nedan visas den faktiska utvecklingen av den äldre befolkningen åren 2000 till 2022 samt prognosen för antalet äldre 2021 till 2050.

² Tabellbilaga 20231215, Sweco, 2023

Figur 1. Befolkning perioden 2000–2022 och prognos 2023–2050. Källa: Sweco³

Medellivslängden ökar⁴

Befolkningens medellivslängd ökar stadigt. De barn som föds nu har en förväntad medellivslängd på 85,7 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 år och för män 19,9 år 2022⁵. Sedan 1970-talet har medellivslängden ökat med fem till sex år. Snabbast har ökningen varit för män. De minskade skillnaderna i livslängd brukar främst förklaras av livsstilsfaktorer där mäns konsumtion av alkohol och tobak har minskat samtidigt som kvinnors har ökat.

Det finns stora skillnader i livslängd mellan stadens olika stadsdelsnämndsområden där Norra innerstaden har högst medellivslängd och Farsta har kortast. Medellivslängden påverkas av ett antal faktorer.⁶ Det finns statistiskt säkerställda skillnader i medellivslängd mellan olika sociala grupper. 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.

Fördubbling av personer med demenssjukdom

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

³ Tabellbilaga 20231215, Sweco, 2023

⁴ Äldreomsorgsprognos 2023, Sweco, 2023

⁵ 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.

⁶ Livslängd och dödlighet i olika sociala grupper, SCB, 2016

hälsförbättring inom somatiska sjukdomar, vilket troligen kommer att fortsätta, men i långsammare takt än tidigare. För demenssjukdomar är det annorlunda, de väntas medföra ett stort vårdbehov framöver i takt med den ökande befolkningen.⁷ 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 demenssjukdom 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 2050.⁸

Antalet äldre på stadsdelnivå år 2023 till 2040

I Stockholms stad finns totalt 76 850 hushåll där minst en person är äldre än 70 år. Av hushållen är 50 686 ensamhushåll och 22 015 är sammanboende. Statistiken avser året 2021.

Tabell . Utveckling antalet äldre 65+ i Stockholm 2023-2040⁹

Stadsdelsnämnd	2023	2040	Ökning	Ökning i procent
Enskede-Årsta-Vantör	13 400	20 300	6 900	51
Skarpnäck	6 900	10 300	3 400	49
Järva	11 600	17 200	5 700	49
Hägersten-Älvsjö	17 900	26 500	8 500	47
Bromma	12 800	18 600	5 800	46
Skärholmen	5 400	7 600	2 200	42
Farsta	10 000	14 200	4 200	42
Kungsholmen	12 800	16 700	3 900	30
Hässelby-Vällingby	11 500	14 800	3 300	29
Södermalm	26 500	33 600	7 200	27
Norra innerstaden	29 800	37 200	7 500	25

Äldres boende och kvarboendepincipen

En hörnsten inom svensk äldrepolitik är att underlätta för äldre personer att leva ett självständigt liv. Den så kallade kvarboendepincipen, att kunna bo kvar i den egna bostaden så länge som möjligt är en följd av ädelreformen. Samhällets insatser för att underlätta kvarboende handlar framför allt om att ge hjälp i hemmet genom hemtjänst och

⁷ Region Stockholm/TRF, 2019:6, Sjukdomspanoramata bland 65+ i Stockholms län – idag och i framtiden

⁸ Vård och omsorg vid demenssjukdom, Socialstyrelsen, 2018

⁹ Stadsbyggnadskontoret, Stockholm, 2023

hemsjukvård, samt att underlätta vardagen genom bostadsanpassning och individuellt anpassade hjälpmedel. Möjligheten till kvarboende underlättas också om bostaden är tillgänglig exempelvis för den som får ett rörelsehinder. Trots detta saknas det kunskap om i vilken utsträckning bostadsbeståndet motsvarar behoven hos den äldre befolkningen.

Äldres egen syn på sitt boende

För att få en bild av äldre stockholmares levnadsförhållanden skickade Stiftelsen Stockholms läns Äldrecentrum på uppdrag av Stockholms stad ut en enkät år 2019 till ett urval av personer över 65 år som bor i Stockholms stad. Hälften av de svarande säger sig bo så att de är tvungna att gå i trappor eller ta trappsteg för att komma ut. Kopplat till boendet fanns också många kommentarer kring ekonomin. Äldre personer med låg pension ser stora svårigheter att flytta på grund av begränsade ekonomiska förutsättningar. Många kommenterade också behovet av och tillgången till lämpliga bostäder för äldre. En bekräftelse på denna osäkerhet är önskemålen om bättre information om olika boendeformer, men också önskemålen om ökad tillgång till olika typer av boenden för äldre samt att bostaden ska finnas i ett sammanhang med möjlighet till social samvaro och olika former av aktiviteter.

Tillgänglighet i befintligt bostadsbestånd

Information om hur många äldre som bor i otillgängliga bostäder i Stockholm idag saknas. Mer kunskap behövs även om hur äldre vill bo. Många äldre bor i de delar av staden där merparten av bostäderna är otillgängliga. Eftersom rörligheten bland de äldre är låg är det rimligt att också anta att många äldre bor i de äldre delarna av bostadsbeståndet där tillgängligheten är bristfällig.

De delar av staden som byggdes under 1940 och 50-talet kan definieras som otillgängliga med små badrum, trånga trapphus utan hiss, med trappsteg upp till första våningen. De trånga, smala trapphusen utgör också hinder för säker evakuering och ambulanspersonal då framkomlighet med bår är begränsad. Att förbättra tillgängligheten i denna del av bebyggelsen är svårt på grund av att trapphusen ofta är för smala för att exempelvis kunna installera hiss till entréplanet. Badrummen är ofta för små för att komma fram med rullstol eller rullator. Generellt är tillgängligheten i lägenheter som byggts efter 1960 relativt god. I dessa fastigheter är det framförallt utrymmen utanför den enskilda lägenheten som har bristande tillgänglighet, som trapphus utan hiss,

trappsteg innan- och utanför entrén och tunga dörrar som saknar automatisk dörröppnare.

Tillgänglighetsmärkning inom allmännyttan

I det arbete som pågår där stadens allmännyttiga bostadsbolag i samverkan med bostadsförmedlingen har i uppdrag att tillgänglighetsmärka lägenheter fastslås att endast bostadshus byggda efter 2018 i sin helhet kan ses som fullt tillgängliga. Då inkluderas den enskilda lägenheten, gemensamhetsutrymmen och framkomlighet till entrén. I fastigheter byggda efter 1997 är tillgängligheten god i lägenheterna och det finns tillgång till hiss, i många fall kan hela fastigheten göras tillgänglig genom ett införande av automatiserade dörrar.

Rörligheten bland äldre

Flertalet äldre är nöjda med sin nuvarande bostad och drivkraften att flytta är inte speciellt hög. Kunskapsnivån är låg om tillgängliga alternativ och dessa alternativ är ofta förenade med högre boendekostnad än den nuvarande bostaden. För de hushåll som har flyttat eller planerar att flytta i närtid är viljan att hitta en mindre, billigare och mer lätt-skött bostad.¹⁰

I en medborgarpanel som utförts inom arbetet för en äldrevänlig stad svarade en tredjedel att de har funderat på att flytta. Av dessa var många kvinnor och yngre äldre. Den största andelen som vill flytta finns i söderort. Bostadsförmedlingen har gjort en kundpanel om seniorers kännedom och önskemål om seniorbostäder. Där framgår att kännedomen om bostadsformen är ganska god bland de som redan står i bostadskö men att relativt få sökt en seniorbostad via bostadsförmedlingen. Orsaken är framför allt att man inte upplever sig ha behov, inte känner till boendeformen samt att hyrorna upplevs vara för höga. Cirka 75 procent kan tänka sig att flytta inom tio år om bostadens storlek, läge och hyra passar.¹¹

Förutsättningar för bostadsbyggande

Nyproduktion och ombyggnation står inför stora utmaningar då det osäkra omvärldsläget inneburit högre räntor och byggkostnader.

Byggkostnadsindex (BKI) för flerbostadshus steg med 16,3 procent

¹⁰ Äldres syn på sitt boende har bl a undersökts i Bostadsförmedlingen - Kundpanel 1 (2022), Svenska Bostäder, inom Äldrevänlig stad Stockholms stads Medborgarpanel (2022) och i Slutrapport bostadsmarknaden för äldre, Evidens 2021.

¹¹ Bostadsförmedlingen - Kundpanel 1 (2022).

mellan januari 2022 och januari 2023 vilket redovisades i förra årets boendeplan. Denna ökning har fortsatt mellan januari 2023 och januari 2024 med ytterligare 3,7 procent.¹² Med anledning av detta har bostadsbyggandet bromsat in och många projekt i staden har skjutits fram, pausats eller helt avslutats. Boendeplaneringen bedömer att den minskade genomförbarheten av nyproduktionen av bostäder även gäller den planerade nyproduktionen av bostäder för äldre där pausade, försenade och helt avslutade projekt är att vänta.

Arbetskraftsbrist inom äldreomsorgen

Att hitta tillräckligt med personal med rätt kompetens är ett problem inom många sektorer. Inom äldreomsorgen är utmaningen att klara välfärdsuppdraget. I Stockholmsregionen prognostiseras vårdsektorn ha ett underskott på 17 000 personer år 2035, störst brist beräknas det bli inom äldreomsorgen.¹³ Nationellt beräknas äldreomsorgen 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. Sveriges kommuner och regioner beräknar att det kommer att behövas 34 500 fler undersköterskor i äldreomsorgen fram till 2031. I och med att 38 000 undersköterskor förväntas gå i pension innebär det att det behöver rekryteras sammanlagt 72 000 undersköterskor under denna period. Utöver det behöver 20 000 vårdbiträden och 9 500 sjuksköterskor rekryteras under samma period.¹⁴ Sammantaget behöver äldreomsorgen i Sverige anställa cirka 111 000 personer de närmaste åtta åren.

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.¹⁵

¹² Byggkostnadsindex för byggnader, SCB, januari 2024

¹³ Regionala utbildnings- och arbetsmarknadsprognoser 2035, Stockholmsregionens kompetensråd, 2023

¹⁴ Välfärdens kompetensförsörjning, personalprognos 2021-2031, Sveriges kommuner och regioner, 2022

¹⁵ Välfärdens kompetensförsörjning, personalprognos 2021-2031, Sveriges kommuner och regioner, 2022

Digitalisering och teknisk utveckling inom äldreomsorgen

Stockholms stad behöver tillhandahålla en äldreomsorg som på ett effektivt sätt tar tillvara på digitaliseringens möjligheter.

Under 2023 togs en stadsgemensam Digitaliseringsplan för 2024 med inriktning 2025-2026 fram. Digitaliseringsplanen är ett vägledande underlag gemensamt för äldreomsorgens alla verksamheter och lyfter fram prioriterade initiativ. Digitala inköp av mat och apoteksärenden är ett av dessa. En gemensam bas för trygghetslarm och annan trygghetskapande teknik är i fokus. Den gemensamma basen för trygghetslarm omfattar särskilt boende och ordinärt boende. Under 2024 genomför äldreförvaltningen ett projekt i samverkan med Södermalms stadsdelsförvaltning som avser att undersöka sensorer samt funktionen att koppla samman med Stockholm trygghetsjourns digitala plattform UMO.

Digitaliseringsplanen revideras årligen och fångar upp aktuella behov samt ger en gemensam riktning för äldreomsorgens digitalisering med stockholmarens fokus.

Digitala alternativ behövs som alternativ till insatser som idag kräver personella resurser. En tillgänglig och anpassad bostad i kombination med digital tillsyn i form av till exempel rörelsesensorer ökar äldres möjligheter till ett självständigt liv och kan även leda till en senareläggning av behovet av äldreomsorg. Utformningen av stadens fastigheter för äldre behöver framtidsäkras för digitala lösningar både ifråga om den planerade nybyggnationen av vård- och omsorgsboenden och seniorbostäder, men också för de fastigheter som ska renoveras. Fastigheter som profilerar sig som seniorbostäder eller vård- och omsorgsboenden ska tillhandahålla en teknisk infrastruktur som gör det möjligt att koppla på tekniska hjälpmedel och välfärdsteknik. En viktig del i arbetet med digitala lösningar är också att seniorer erbjuds möjligheter att utveckla sin digitala kompetens i linje med intentionen i stadens handlingsprogram för äldrevänlig stad.

Lokaler behöver vara anpassade för digitala aktiviteter med uppkopplingsmöjligheter, generöst med eluttag och nätverksuttag och möblering som möjliggör pedagogiska aktiviteter som studiecirkel och gruppaktiviteter med digital kompetens som tema. Sådana lokaler kan också användas för att höja medarbetarens kompetens så att medarbetare upplever trygghet i att stödja äldre i deras digitala vardag. Ett exempel på kommande förändringar som kommer att kräva pedagogiska

insatser är införandet av en statlig e-legitimation som kommer att beröra alla invånare i Sverige.

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 stadsdelsregionerna inom staden. Den översiktliga sammanställningen består av platser i vård- och omsorgsboende, servicehus, profilboende och korttidsvård.

Stadsgemensamma resurser i Stockholms stad

Det är viktigt att framhålla att samtliga boenden inom äldreomsorgen ska ses som stadsgemensamma resurser. Genom stadens valfrihetssystem är det den enskilde som väljer boende. Som framgår under rubriken ”Flyttströmmar” väljer i snitt cirka 38 procent ett vård- och omsorgsboende i en annan stadsdelsregion 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.

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.

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Västerort	73	71	69	70	71	70	69
Innerstaden	72	72	71	72	71	67	65
Östra söderort	68	73	71	69	70	66	64
Västra söderort	66	62	59	59	54	52	49
Staden	70	70	68	67	66	64	62

Tabell. Andel (%) som väljer boende inom samma stadsregion oktober 2017-2023.
Källa: Paraplysystemet.

Majoriteten av de äldre väljer ett boende i det stadsdelsområde som de är bosatta i. Högst andel som väljer att bo kvar i stadsdelsområdet hade västerort, 69 procent. Cirka hälften av de personer som bor i västra söderort valde 2023 att flytta till ett vård- och omsorgsboende

eller servicehus i ett annat område. Västra söderort är det område som sedan 2017 haft högst andel utflyttningar, vilket också har ökat över tid.

Tabell. Flyttströmmar mellan regioner samt flytt utanför Stockholm inom valfrihetssystemet. Källa:paraplysystemet, oktober 2023.

		Region inom vilket beslutet verkstälts samt verkställighet utanför Stockholms stad									
2023	VoB	Västerort		Innerstaden		Östra söderort		Västra söderort		Utanför Stockholm	
Bistånds- beslutande region	Västerort	766	69%	113	10%	69	6%	35	3%	122	11%
	Innerstaden	128	6%	1 368	65%	234	11%	79	4%	285	14%
	Östra söderort	35	3%	143	13%	713	64%	97	9%	133	12%
	Västra söderort	33	4%	127	16%	111	14%	377	49%	120	16%

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 verksamhetssystem.

Vård- och omsorgsboende

I tabellen nedan redovisas antal platser på vård- och omsorgsboende som staden hade tillgång till i december 2023. Det totala antalet platser uppgår enligt tabellen till 8 321. Av det totala antalet platser drivs 3 201¹⁶ i kommunal regi eller av entreprenör och 5 120 av privata utförare. Av de privata platserna finns 3 070 utanför Stockholms stad. Platserna i privata vård- och omsorgsboenden kan även vara tillgängliga för andra kommuner. I det totala antalet platser om 8 321 ingår även 275 korttidsplatser och 450 profilboendeplatser.

¹⁶ Varav cirka 660 drevs på entreprenad, december 2023. I februari 2024 gick fyra boenden motsvarande cirka 340 platser över från entreprenad till kommunal drift.

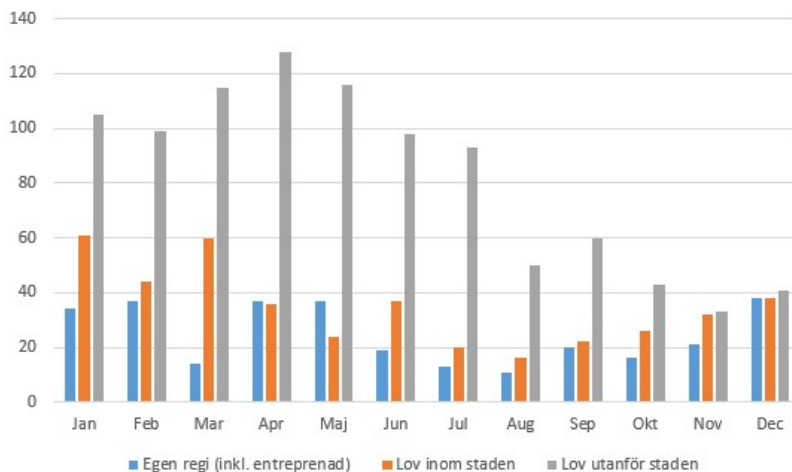
Boendeplan 2025 med utblick mot 2050

24 (95)

Region	Somatik och demens inom valfrihetssystemet	Korttidsplats	Profilboende	Totalt
Västerort	1111			1258
varav egen regi/entreprenad	613	55	55	723
varav privat	498	7	30	535
Innerstaden	1918			2033
varav egen regi/entreprenad	1433	43	72	1548
varav privat	485	0	0	485
Västra söderort	628			672
varav egen regi/entreprenad	347	9	29	385
varav privat	281	6	0	287
Östra söderort	1201			1288
varav egen regi/entreprenad	515	30	0	545
varav privat	686	39	18	743
Egen regi/entreprenad	2908	137	156	3201
Privat inom kommunen	1950	52	48	2050
Privat utom kommunen	2738	86	246	3070
Totalt	7596	275	450	8321

Nyttjande/köp

Under år 2023 köptes totalt i snitt 5 006 månadsplatser inom stadens valfrihetssystem, vilket är en ökning från 4 860 platser för år 2022. Av det totala antalet platser i egen regi och entreprenad nyttjades 2 550. Av de privata platserna inom staden köpte staden 1 841 platser. Staden köpte utöver ovan, 646 platser i genomsnitt i månaden 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 individavtal i andra kommuner, det är platser som inte ingår i valfrihetssystemet.



Antal lediga platser på vård- och omsorgsboende, uppdelat på regiform per månad 2023.
Källa: Köhanteringen Stockholms Trygghetsjour.

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 ett antal år funnits ett överskott då antalet äldre legat på lägre nivåer. Det skiljer sig åt mellan stadsdelsregionerna, exempelvis är efterfrågan på platser på boenden i innerstaden vanligtvis hög. Sedan hösten 2023 har antalet lediga platser minskat.

I de regionala boendeplanerna redovisar regionerna antal tillfälligt stängda platser. Totalt finns 96 platser i egen regi som är tillfälligt stängda. Fördelat per region finns 48 i innerstaden, 16 i västra söderort och 32 i östra söderort. Dessa är inte anmälda som tillgängliga till den centrala köhanteringen vid äldreförvaltningen.

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 mätdatum. Antalet inrapporterade lägenheter kan således skilja sig från faktiska antalet tomma lägenheter då ansvaret ligger på varje verksamhet att meddela till köhanteringen att de har lediga lägenheter.

Tillgången till platser på vård- och omsorgsboende varierade under året. I likhet med föregående år var det störst tillgång till platser på vård- och omsorgsboende under våren, med som mest 201 platser i april. Lägst antal lediga platser var det under augusti med 77 lediga platser. Då verksamheterna själva ska rapportera in lediga lägenheter kan det förekomma en viss eftersläpning i inrapporteringen.

Äldreomsorgen står inför en förändrad verklighet. Under ett antal år har verksamheterna haft ett överskott av platser inom vård- och omsorgsboende något som förstärktes under pandemin. Nu inleds en ny period där antalet äldre ökar kraftigt under de kommande decennierna. Den långsiktiga boendeplaneringen hanteras genom den stadsövergripande äldreboendeplanen.

Under 2023 har antalet lediga platser på vård- och omsorgsboenden minskat både för platser med somatisk inriktning och demensinriktning. För att säkra tillgången på platser på vård- och omsorgsboenden pågår ett arbete med att hitta lösningar på kort och lång sikt. Statistiken visar även att behovet av skyndsamma erbjudanden för äldre som inte kan återgå till ordinarie boende vid utskrivning från sjukhus ökar. Några av de åtgärder äldreförvaltningen jobbar med för att säkra platstillgången på kort sikt är att öppna upp tidigare stängda platser, så kallade malpåsar, förstärka uppföljning av LOV-platser samt utveckla statistik och analys.

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 450 platser i profilboende inom och utom kommunen. Av dessa är 156 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 72 platser. I västra söderort finns ett boende med 29 platser. 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 2023 köptes totalt sett i snitt 285 månadsplatser i profilboende. Av dessa var cirka 150 platser med kommunalt huvudmannaskap.

Korttidsboende

Det finns i dagsläget 275 platser för korttidsvård. Varav 137 med Stockholms stad som huvudman och 138 privata platser. Antalet korttidsplatser är olika fördelat mellan stadsdelsförvaltningarna och stadsdelsregionerna.

Boende med särskild inriktning

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. Det finns också ett vård- och omsorgsboende som har en avdelning med HBTQI-inriktning. Samtliga drivs av privata utförare.

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 arbeta aktivt för att bevaka och tillgodose målgruppens behov.

Servicehus

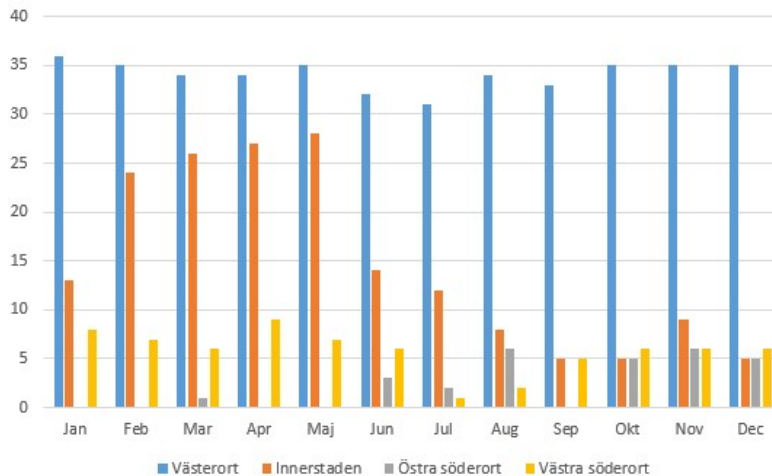
I december 2023 fanns det tio servicehus med totalt 784 lägenheter. Samtliga servicehus drivs i kommunal regi och finns inom stadens fyra stadsdelsregioner. Till följd av de senaste årens minskande efterfrågan med tomma platser i servicehus har en del avvecklingar eller omstruktureringar till seniorbostäder genomförts. Minskad efterfrågan kan också påverkas av bristande kunskap om boendeformen från målgruppen.

	Servicehus	Antal lägenheter
Västerort	2	163
Innerstaden	4	363
Västra söderort	3	192
Östra söderort	1	66
Staden totalt	10	784

Servicehus i staden, december 2023. Källa: Inrapporterade uppgifter från stadsdelsförvaltningarna.

Lediga platser i servicehus

Antal lediga lägenheter på servicehus har varierat under året. Flest antal lediga lägenheter fanns det under våren 2023, nästan 70 lägenheter respektive månad. Flest lediga lägenheter i servicehus fanns det i västerort, cirka 60 procent av de lediga lägenheterna återfanns i området. Flertalet servicehus har samtidigt köer till sina lägenheter, längst köer är det till servicehus i innerstaden.



Antal lediga lägenheter i servicehus som anmälts till köhanteringen per månad och regionområde 2023. Källa: Köhanteringen Stockholms Trygghetsjour.

Nyttjande

Trenden är att antalet personer som bor på servicehus i Stockholms stad minskar. I oktober 2023 var det 662 personer som bodde i en servicehuslägenhet. På Södermalm, Kungsholmen, Farsta och Hägersten-Älvsjö ökade antalet verkställda beslut, till skillnad från övriga stadsdelsförvaltningar där det varit oförändrat alternativt minskat mellan åren 2022 och 2023.

Personer i hemlöshet med multiproblematik

Äldre personer i hemlöshet är en heterogen grupp. Gemensamt är att de i allmänhet är skörare och har svårare att hantera påfrestning, otrygghet och utsatthet som hemlöshet innebär. Såväl vräkningsförebyggande arbete som uppsökande arbete och boendeinsatser är viktigt för att motverka hemlöshet bland äldre. Socialförvaltningens hemlöshetsräkning från år 2022 visade att det var 177 personer som var 65 år och äldre som levde i hemlöshet vid mättillfället. De flesta (69 procent) befann sig i det som räknas som en mer stadigvarande boendesituation så som boende på HVB, tränings- eller jourlägenhet, stödboende eller lågtröskelboende. 29 procent befann sig i en akut boendesituation, varav elva procent (19 personer) sov ute.

SHIS Bostäder ingår inte i hemlöshetsräkningen, de tillhandahåller genomgångsbostäder med en maximal boendetid på fem år. Under 2023 köpte stadsdelsförvaltningarna totalt 71 platser på SHIS, 93 platser på HVB och 77 platser på stödboende.

Micasa Fastigheter har i uppdrag attförmäda 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 2023 har SHIS tagit emot 22 lägenheter från Micasa, totalt har 21 personer flyttat in. Under året har 13 hyresgäster tagit över hyreskontraktet hos Micasa¹⁷.

Som ytterligare ett led i arbetet med att motverka hemlöshet för äldre har ett nytt samarbete med Stiftelsen Isaak Hirsch Minne inlett (SIHM). SIHM har ett uppdrag att erbjuda bostäder och stöd som gör det möjligt för äldre stockholmare med begränsade ekonomiska resurser att leva ett värdigt liv. Tillsammans med SHISs uppdrag att möjliggöra för seniorer som riskerar att bli hemlösa att få en bostad är syftet med överenskommelsen att samarbeta kring den gemensamma målgruppen. I den mån SIHM har lediga lägenheter erbjuds SHIS möjligheten att matcha det till en senior som bor hos SHIS¹⁸.

Konsekvenser av pandemin

En majoritet av stadsdelsförvaltningarna uppger att andelen som flyttat in på vård- och omsorgsboende i princip är tillbaka på nivån som var innan pandemin. Det varierar dock mellan stadsdelsförvaltningarna. Inom Enskede-Årsta-Vantör visar antalet placeringar på vård- och omsorgsboende på en kraftigt stigande trend under 2023. Förvaltningen ser effekter från tidigare pandemi som kan förklaras som en vårdskuld. Exempelvis fick uppskjutna operationer negativa konsekvenser för äldres hälsa och välbefinnande. Brist på aktiviteter för många under pandemin kan också ha bidragit till försämrad fysisk förmåga.

Under 2023 har efterfrågan på vård- och omsorgsboende inom Skarpnäcks stadsdelsområde varit fortsatt lägre än innan 2020. Dock har en försiktig ökning skett under 2022 till 2023.

Pandemin har givit 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 för engångsmaterial än vad som beräknats tidigare. Arbetet med kontinuitetsplanering för till exempel elbortfall ställer högre krav på lagerhållning. Även möjlighet att kunna kyla ner lokalerna vid värmebölja och tillgång till reservkraft skulle behöva belysas vid nyproduktion.

¹⁷ SHIS Bostäder

¹⁸ SHIS Bostäder

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.

Tillgång på särskilt boende – kommuner i länet¹⁹

Boverket genomför årligen en bostadsmarknadsundersökning där kommunerna anger nuläget beträffande tillgång på särskilt boende samt en bedömning av framtida behov och tillgång. Enligt Bostadsmarknadsenkäten 2023 uppger nio kranskommuner en obalans i form av underskott av platser. Vilket är en ökning jämfört med 2022 års enkät. På frågan om behoven av vård- och omsorgsboende kommer att vara täckta om fem år svarar åtta kommuner nej, tre kommuner kan inte bedöma och övriga svarar ja.

Länsöverenskommelse om bibehållet 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 utflyttningskommunen istället biståndsbeslut, behåller ansvaret för den enskilde och köper plats av inflyttningskommunen. 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. Inflyttningskommunens regler för eventuell valfrihet samt ersättning gäller vid försäljning av plats enligt överenskommelsen. Överenskommelsen omfattar endast vård- och omsorgsboende med heldygnsomsorg. Under år 2023 har staden förmedlat platser till 133 personer som tillhör andra kommuner, enligt länsöverenskommelsen. Av dessa ärenden har flest förmedlingar skett från kommunerna Nacka som har 25 procent följt av Haninge med 15 procent och Sollentuna med 11 procent.

¹⁹ Boverkets bostadsmarknadsenkät 2023

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 år 2023 hanterade Stockholms stads vägledningstjänst för äldre, ”Äldre direkt”, 428 förfrågningar från personer boende i andra kommuner. Av dessa resulterade 268 förfrågningar i en ansökan om insats inom äldreomsorgen, varav 119 fick bifall.

4. Tillgång på seniorbostäder

De flesta av stadens äldre bor i ordinärt boende och många bor i otillgängliga fastigheter²⁰. En tillgänglig och anpassad bostad ökar äldres möjligheter till ett självständigt liv och kan även leda till en senareläggning av behovet av äldreomsorg.

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. Särskilda förmedlingsregler ger i vissa fall företräde i kön vid förmedling till Micasas seniorlägenheter. Reglerna gäller för den över 65 år, som är folkbokförd i Stockholm sedan två år och 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 24 seniorbostäder. Aktivitetscentren tillhandahålls som 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.

²⁰ 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.

Kartläggning av seniorbostäder²¹

Sweco genomförde 2022/2023 på uppdrag av äldreförvaltningen en inventering av seniorbostäderna i Stockholms stad. Inventeringen visar att i Stockholms stad finns 112 fastigheter med seniorbostäder. Det avser totalt 6 697 lägenheter. Av dessa ägs 35 procent av stadens bostadsbolag, 42 procent av övriga hyresvärdar och 23 procent av bostadsrättsföreningar. En stor andel av seniorbostäderna (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.

Tabell. Antal seniorbostäder efter lägenhetstyp och upplåtelseform/ägare

Lägenhetstyp	Allmännytta	Bostadsrätt	Övrig hyresrätt	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 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.

²¹ Sweco, Seniorbostäder i Stockholms stad 2023

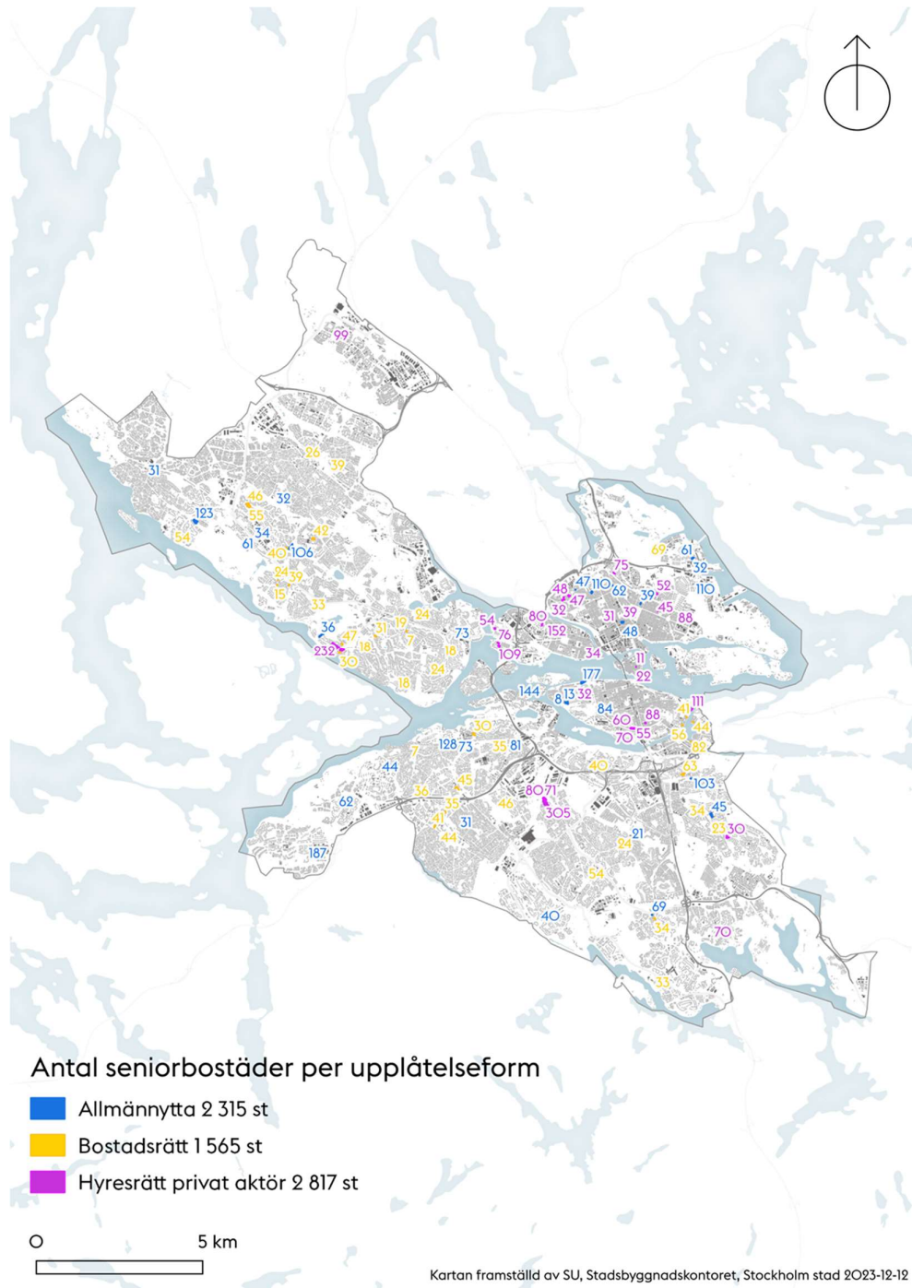
Tabell. Antal seniorbostäder efter lägenhetstyp och område

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 oftast byggda innan år 1940, men det förekommer även relativtmånga fastigheter från perioden 1960 till 1980. Seniorbostäder i bostadsrättsform har i huvudsak tillkommit från 1990-talet och framåt.

Allmännyttans seniorbostadsbestånd, där Micasa är den största fastighetsägaren, har främst tillkommit genom ombildning av servicehus till seniorbostäder. År 2003 tog kommunfullmäktige beslut om en ombildning av totalt 13 av stadens servicehus till seniorboende med hyresrätt. Mellan 2009 och 2010 beslutade kommunfullmäktige om omvandling av ytterligare 10 servicehus. Denna gång till så kallade trygghetsboenden efter att den statligt tillsatta äldreboendedelegationen hade föreslagit den nya boendeformen i sitt slutbetänkandeden ”Bo bra hela livet” (SOU 2008:13) som avlämnades i december 2008.

År 2014 fanns det 1 468 senior- /trygghetsbostäder inom Micasas bestånd. År 2018 beslutade kommunfullmäktige att seniorboende skulle vara den enhetliga benämningen för samtliga av Micasas hyresrätter för seniorer.



5. Upprustningsbehov i befintligt bestånd

Pågående arbete med upprustning och evakueringsplan

Merparten av Micasas fastigheter är byggda på 1970- och 80-talet och står nu inför stora underhållsbehov. Fastigheternas ålderskoncentration gör att många genomgripande upprustningar kommer att behövas mer eller mindre parallellt. Flera genomgripande upprustningar har påbörjats och ytterligare kommer att startas upp under de närmaste åren.

Cirka 25 fastigheter berörs där genomgripande upprustning behöver genomföras inom de kommande åren. I samtliga fall krävs tomställning inför genomförandet. Fastigheterna innehåller vård- och omsorgsboende, servicehus och seniorbostäder. Fastigheterna innehåller 15 vård- och omsorgsboende med totalt cirka 1 050 platser och åtta består av servicehus.

En första plan har tagits fram för genomförande av upprustningen och sträcker sig över en period om knappt femton år. Planeringen utgår från fastigheternas behov av underhåll samt ett flertal olika hänsynstaganden såsom möjlighet till eventuell evakuering och ekonomi. Alla tomställningar kan dock inte mötas med en fastighet att evakuera till även om nyproduktionen nyttjas, utan en konsekvens kommer enligt den preliminära planen att bli en kapacitetsminskning inom Micasas bestånd under en period. Som högst beräknas kapacitetsminskningen uppgå till cirka 300 platser under perioden och vara som störst i innerstaden.

Varje projekt tar cirka fem år att genomföra från initiering till att åtgärderna är slutförda. De sista två åren i denna process kräver att fastigheten är tomställd. Samarbete inleds med berörd stadsdelsförvaltning i samband med att det är aktuellt att initiera ett utredningsbeslut inför vilket ett gemensamt underlag ska tas fram. Gemensamt underlag ska även tas fram inför inriktnings- och genomförandebeslut vilka ska samskrivas av Micasa och aktuell stadsdelsförvaltning när det gäller projekt av denna omfattning. Ärendet går upp i Micasas styrelse samt i berörd stadsdelsnämnd.

Information om upprustningsplanen för de aktuella fastigheterna och projektprocessen har presenterats av Micasa för respektive stadsdels-

förvaltning vid utvecklingsmöten under hösten 2023 våren 2024. Arbetet med de fastigheter som ligger tidigt i planen har redan inletts. Under 2024 kommer dialog för kommande utredningsbeslut att inledas för ytterligare fastigheter. Arbetet med upprustningsplanen stäms regelbundet av vid referensgruppen för boendeplanering. Planen ses kontinuerligt över av Micasa då det för respektive fastighet behöver säkerställas att de genom upprustningen kan utvecklas till att bli bra och effektiva fastigheter på sikt.

De kommande renoveringarna innebär utmaningar för Stockholms stad vad det gäller bland annat tomställning, evakueringar, personalfrågor, ekonomi med mera. Läs mer om detta i kapitel 7.

Behov av upprustning, ombyggnationer och avvecklingar för vård- och omsorgsboende

Nedan redovisas en sammanfattning av vad stadsdelsregionerna lyft i de regionala boendeplanerna avseende upprustning, ombyggnation och utbildnings- och avvecklingsbehov för vård- och omsorgsboenden respektive servicehus.

Västerort

Järva

Inga planerade ombyggnationer eller investeringar.

Bromma

Inom Bromma stadsdelsområde finns det i dagsläget inga större behov av renoveringar. Stadsdelsförvaltningen vill dock framföra att det finns kontinuerliga behov av upprustning av lokalerna och att det är viktigt att ha en långsiktig planering för behov av upprustning och renovering. Dialog förs med Micasa och äldreförvaltningen om möjligheten att öppna upp en oinredd och tomställd avdelning på Mälärbackens vård- och omsorgsboende.

Hässelby-Vällingby

Hässelby-Vällingby stadsdelsförvaltning vill lyfta behov av kontinuerlig upprustning och renovering av befintliga lokaler samt vikten av att ha en långsiktig underhållsplanering. Det finns i dagsläget inga planerade ombyggnationer eller större investeringar i stadsdelsområdet.

Innerstaden

Inom Kungsholmens stadsdelsområde är Alströmerhemmets vård- och omsorgsboende i behov av renovering och upprustning. Fastighetsägaren Micasa har gjort en undersökning av renoveringsbehoven och har informerat om att det finns ett omfattande renoveringsbehov i fastigheten. Beslut om inriktning och tidplan beräknas fastställas innan hösten 2024.

Inom Norra innerstadens stadsdelsområde genomför Micasa en undersökning av stammarna på vård- och omsorgsboendena i stadsdelen. Under 2024 beräknas besked kunna ges om vilka åtgärder som eventuellt är aktuella och vilka konsekvenser det kan komma att ha för verksamheten. Tidigare Vasens vård- och omsorgsboende ska renoveras och byggas om till seniorlägenheter. I samband med det kommer stadsdelsförvaltningen att starta ett aktivitetscenter i fastigheten. Renoveringen förväntas vara klar tredje kvartalet 2025.

Inom Södermalms stadsdelsområde pågår planering för kommande renoveringar på samtliga av stadsdelsförvaltningens boenden där Micasa är fastighetsägare, under kommande tioårsperiod.

Region innerstaden vill framhålla 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.

Östra söderort

Inom Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsområde har Högdalens vård- och omsorgsboende begränsade möjligheter att byggas om till ett godkänt vård- och omsorgsboende och planras att rivas och ersättas av ett nyproducerat boende på befintlig tomt.

Inom Farsta stadsdelsområde är sex platser på Postiljonens vård- och omsorgsboende sedan år 2021 förlagda med verksamhetsförbud av Arbetsmiljöverket. Dessa platser finns utspridda inom verksamhetens avdelningslokaler. Inom Postiljonens vård- och omsorgsboende föreligger också på sikt ett behov av renovering och upprustning. Samtal gällande detta pågår med fastighetsägaren Micasa.

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

Västra söderort

Att regionen har moderna och funktionella vård- och omsorgsboenden och lokaler är viktigt både ur ett boende- och arbetsmiljöperspektiv. Åtgärder behöver finansieras och planeras. Dialog sker löpande mellan förvaltningarna och fastighetsägaren Micasa om behoven.

Regionen ser en utmaning med större framtida renoveringar. Evakueringsmöjligheter behöver planeras i god tid och olika möjligheter bör även undersökas såsom exempelvis blockförhyrning av verksamheter. Renoveringar av profilplatser innebär en extra utmaning då de äldres behov ska tillgodoses inom en annan verksamhet under renoveringstiden.

Hägersten-Älvsjö

Vård- och omsorgsboendena är i behov av modernisering och upprustning i olika omfattning. Fastighetsägaren Micasa planerar för detta.

Axelsbergs vård- och omsorgsboende har god standard men har mindre upprustningsbehov av till exempel ytskikt och kök. På Fruängsgårdens vård- och omsorgsboende är köken renoverade. Visst behov av ytskiktsrenovering finns. Hissarna behöver bytas ut. På Älvsjögården finns behov att ta ett helhetsgrepp för att uppnå en modern standard.

Skärholmen

Inga renoveringsbehov i dagsläget.

Behov av ombyggnation och omvandling av servicehus

Västerort

Hässelby-Vällingby

Förvaltningen kommer att inleda en dialog med fastighetsägaren Micasa då Skolörtens servicehus har ett stort behov av underhåll och modernisering.

I dagsläget bedömer regionen fortsatt behov av servicehus. En översyn av antalet servicehus i regionen kan dock komma att behövas då det finns många lediga lägenheter.

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 har gjort en undersökning av renoveringsbehoven och har informerat om att det finns ett omfattande renoveringsbehov i fastigheten och att detta kräver åtgärder. Beslut om inriktning och tidplan beräknas fastställas innan hösten 2024.

Enligt Micasas utredning är Väderkvarnens servicehus inom Norra innerstaden i behov av omfattande renovering.

Östra söderort

Under våren 2022 kartlade Micasa behovet av renovering på Rågsveds servicehus i samarbete med Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsförvaltning. I mars 2023 fattade stadsdelsnämnden beslut om att avveckla Rågsveds servicehus. Fastigheten kommer att renoveras och omvandlas till bland annat seniorbostäder.

På Enskede Nya servicehus finns behov av en omfattande renovering. Det är oklart vad detta kan komma att innebära, inga planer för en fullständig renovering finns i dagsläget. Enskede Nya servicehus har sviktande antal placeringar då allt fler äldre tenderar att välja att bo kvar med stöd i det egna hemmet.

I nuläget sker en omfattande renoveringar av enskilda lägenheter på Enskede Nya servicehus vartefter lägenheter tomställs efter utflytt. Renoveringen kan pågå under flera veckor på grund av bland annat fuktskador.

Västra söderort

De tre servicehusen är i stort behov av modernisering och upprustning. Fruängsgårdens servicehus, har ett omfattande underhållsbehov. Micasa utreder möjligheten att omstrukturera Fruängsgårdens servicehus, till vård- och omsorgsboende på sikt. Trekantens servicehus är i behov av modernisering, upprustning och stambyte. Älvsjö servicehus är slitet och i behov av modernisering och upprustning, framförallt i gemensamhetslokaler och allmänna utrymmen. Delar av Fruängsgårdens servicehus har byggts om till seniorbostäder med cirka 80 lägenheter. Inflyttning beräknas till andra kvartalet 2024.

6. Behovsprognos och boendeplanering

I följande kapitel presenteras två prognosalternativ för hur den framtida äldreomsorgen kan komma att utvecklas. Det görs också en fördjupning av hur omsorgskonsumtionen ser ut i olika boendeformer. Slutligen redogörs för planeringen 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. Om inte nuvarande nivå på omsorgskonsumtion möter de faktiska behoven innebär detta att ett underskott följer med framtida planering. Hur hälsoutvecklingen hänger samman med konsumtionen av äldreomsorg är svårt att bedöma då det också finns en rad andra faktorer som kan påverka omsorgstagandet. En viktig fråga för äldreomsorgsprognosen är om den ökande medellivslängden innebär att det är sjuka eller friska år som läggs till livet.

Långsiktigt ovisst om nivån av omsorgskonsumtion

Konsumtionen av äldreomsorg har minskat över tid. Det går inte med säkerhet att fastställa vad som ligger till grund för den sjunkande trenden av äldreomsorgstagandet. En orsak kan vara faktorer som ökande medellivslängd, ökat sammanboende och utbildningsnivå vilket har gjort att den äldre befolkningen blivit friskare över tid och fått minskade behov. Det kan också bero på andra faktorer som förändringar i biståndsbedömningen, eller andra attityder och vanor som leder till att äldre väntar längre med att söka sig till äldreomsorgen. Att förstå vad som ligger bakom den sjunkande konsumtionsutvecklingen är avgörande för att på ett korrekt sätt kunna bedöma hur omsorgstagandet och behovet inom äldreomsorgen kommer att utveckla sig framöver.

Ökad flexibilitet i boendeplanering med nya prognosalternativ

För att belysa osäkerheten i framtida omsorgskonsumtion och hur antagandena påverkar det prognostiserade antalet omsorgstagare, presenteras prognosresultaten som i förra boendeplanen, utifrån två prognos-

alternativ. Prognosalternativen kan ses som olika alternativ utifrån nuvarande kunskap om hälsoförändring, konsumtionsutveckling och demografisk utveckling. Huvudalternativet 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.

Huvudalternativet

Huvudalternativet antar att omsorgskonsumtionen minskar i samma takt som behoven minskar, på grund av en viss förbättring vad gäller att klara grundläggande vardagliga aktiviteter (ADL) baserat på 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 kan förklaras av ökat samboende, medicinsk och tekniska utvecklingen som till exempel kan förväntas reducera den framtida förekomsten och effekterna av främst somatiska sjukdomar. Befolkningens ökande utbildningsnivå där hälsoutvecklingen har observerats som mer gynnsam för befolkning med högre utbildningsnivå antas också 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

I praktiken innebär Nulägesalternativet en situation där konsumtionen av äldreomsorg ligger kvar på dagens nivå och förblir under hela prognosperioden för båda könen och samtliga åldrar. Livslängden förväntas fortfarande öka men då med omsorgskrävande i stället för friska år som läggs till livet, det vill säga tvärtemot vad som antas i Huvudalternativet. Det innebär att en äldre person i en viss ålder i framtiden kommer att ha omsorg i samma utsträckning som idag. Tillsammans med ökande livslängd innebär det att antalet år med omsorg ökar snabbare än i det första prognosalternativet. I denna prognos speglas en situation där det inte längre sker någon konsumtionsminskning till följd av hälsoförbättringar och/eller minskning av omsorgsbehov. Även om den historiska konsumtionsutvecklingen sannolikt har speglat ett minskat omsorgsbehov är det inte givet i vilken grad och att samma utveckling kommer att fortsätta även i framtiden. Det finns till

viss del motstridiga resultat inom forskning om äldres hälsoutveckling som visar olika resultat beroende på vilka sjukdomar som studeras.

Prognos omsorgskonsumtion 2023 till 2050²²

Det totala antalet äldre personer, men också andelen äldre omsorgstagare i olika åldersgrupper, är avgörande för antalet omsorgstagare på sikt. Nedan beskrivs prognosen för framtida konsumtion av äldreomsorg mellan 2023 och 2050. Nytt för Boendeplan 2025 är att framskrivningen förlängts till 2050 för att få en bättre uppfattning om den långsiktiga utvecklingen. Utgångspunkten för äldreomsorgsprognos 2023 är konsumtion av äldreomsorg i september 2023. Resultaten av framskrivningarna presenteras i detalj för hela staden med olika åldersgrupper enligt båda prognosalternativen. På stadsdelregionsnivå visas enbart resultaten baserat på Huvudalternativet. Tidigare planering och planeringen i Boendeplan 2025 utgår från Huvudalternativet.

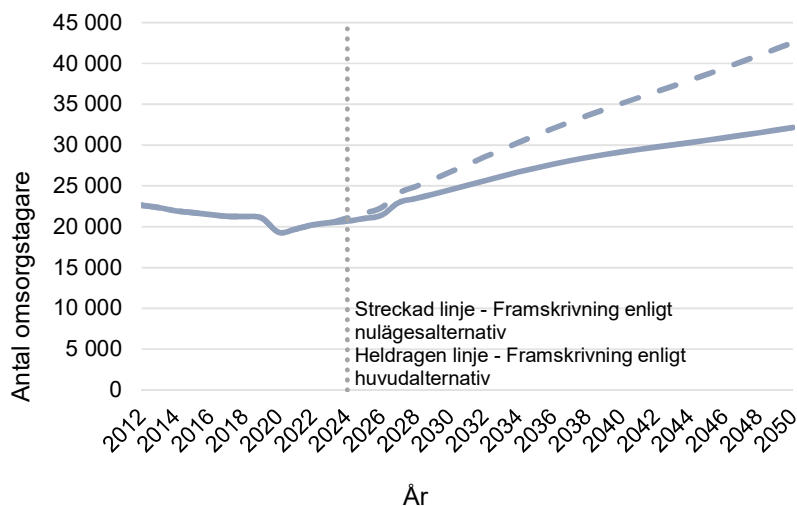
Utveckling omsorgstagare

En stadig ökning av omsorgstagare kan ses fram till år 2050. Det framgår tydligt att skillnaden mellan prognosalternativen ökar under prognosperioden. År 2050 prognostiserar Huvudalternativet det totala antalet omsorgstagare till drygt 32 100, vilket är en ökning med drygt 11 600 personer jämfört med 2023. Enligt Nulägesalternativet ökar antalet omsorgstagare till drygt 42 500 till år 2050, vilket är en ökning på cirka 22 000 omsorgstagare, alltså drygt 10 400 fler än i Huvudalternativet. Det visar vilken påverkan på konsumtionsminskning den tekniska- och medicinska utvecklingen skulle kunna innebära.

I figuren nedan presenteras antalet omsorgstagare totalt för staden enligt de två prognosalternativen. Den heldragna linjen i figuren visar Huvudalternativet, med fortsatt konsumtionsminskning, och den streckade linjen visar Nulägesalternativet, om nivån på omsorgskonsumtion är oförändrad jämfört med idag.

²² Äldreomsorgsprognos 2023, Sweco, 2023

Figur 2 Antalet äldreomsorgstagare perioden 2012-2023 och prognos för perioden 2023-2050 enligt Nulägesalternativet (streckad linje) respektive Huvudalternativet (heldragen linje).



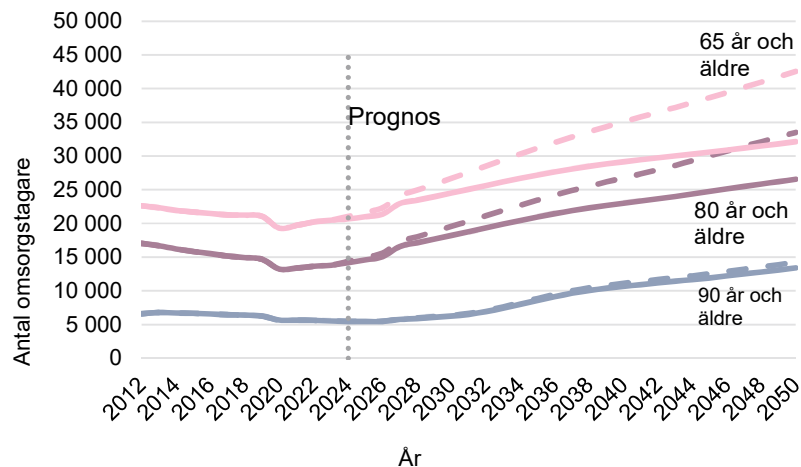
Redan år 2030 kommer antalet omsorgstagare enligt Huvudalternativet att vara cirka 4 000 fler än idag. Om omsorgskonsumtionen fortsätter på dagens nivå kommer det istället att vara 6 200 omsorgstagare. Det innebär därmed drygt 2 200 fler omsorgstagare om omsorgskonsumtionen fortsätter på samma nivå som idag. Till 2040 har skillnaden ökat till 5 900 personer och antalet äldreomsorgstagare kommer att uppgå till 29 200 om omsorgskonsumtionen fortsätter att sjunka eller 35 100 om nivån av omsorgskonsumtion ligger kvar på samma nivå som idag.

Skillnaden på prognosalternativen får störst påverkan om behovet av platser på vård- och omsorgsboenden skulle bli högre än förväntat. Långa ledtider i planeringen gör det svårt att anpassa antalet platser vid behov. Om omsorgskonsumtionen inte sjunker enligt förväntan i Huvudalternativet utan ligger kvar på samma nivå som idag skulle detta innebära att knappt 1 390 fler personer behöver en plats på vård- och omsorgsboende år 2040, vilket motsvarar 14 till 17 boenden. Redan om fem år (2029) kommer det att finnas cirka 420 fler omsorgstagare i behov av plats på vård- och omsorgsboende om omsorgskonsumtionen ligger kvar på samma nivå som idag.

Om behovet skulle visa sig bli lägre än vad som prognostiserat kan detta innebära tomma platser vilket skulle generera stora kostnader för stadsdelsförvaltningarna. Oavsett om prognoserna slår fel genom för få eller för många platser får detta stora konsekvenser. Det är därför viktigt att utveckla prognosverktyg och följa upp utvecklingen i boendeplanen.

Prognos antalet omsorgstagare i åldersgrupper²³

I figuren visas resultaten uppdelat i olika åldersgrupper. Den lägre nivån, Huvudalternativet, 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 streckade linjen.²⁴



Figur 5 Omsorgstagare perioden 2012–2023 samt prognos perioden 2024–2050. Helledragen linje visar Huvudalternativet, streckad linje visar Nulägesalternativet.

Kostnadsprognos²⁵

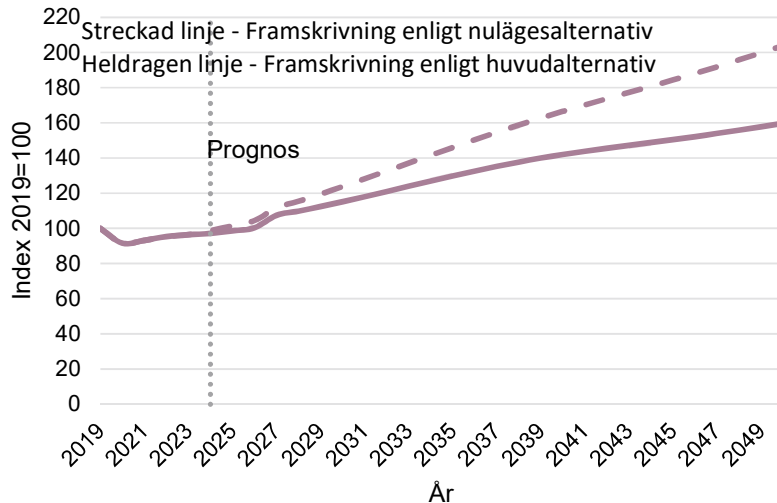
I budgeten år 2019 var bruttokostnaden för äldreomsorgen 7,7 miljarder kronor enligt ramen, vilket är utgångsläget då detta var innan pandemin. Fram till år 2030 förväntas kostnaden för äldreomsorgen öka med 1,82 till 2,65 miljarder, vilket innebär en ökning på 15 till 24 procent beroende på om äldreomsorgskonsumtionen fortsätter att sjunka enligt Huvudalternativet (den lägre nivån) eller ligger kvar på samma nivå som idag enligt Nulägesalternativet (den högre nivån). Fram till år 2040 förväntas kostnaden öka med 4,43 till 6,81 miljarder, vilket motsvarar en höjning med 42 till 87 procent. Till år 2050 förväntas kostnaden öka med 6,1 till 10,4 miljarder, vilket motsvarar en höjning på 60 till 104 procent i jämförelse med budget 2019.

²³ Äldreomsorgsprognos 2023, Sweco, 2023.

²⁴ Sweco tabellbilagor, Framskrivning enligt nuvarande omsorgskonsumtion Stockholms stad och Framskrivning enligt hälso- och teknikutveckling Stockholms stad, Sweco 2023.

²⁵ Äldreomsorgsprognos 2023, Sweco, 2023.

Figur 6 Kostnadsutvecklingen för äldreomsorgen utifrån olika framskrivningsalternativ perioden 2019–2050, index 2019=100. Huvudalternativet är den mörkare linjen, Nulägesalternativet är den streckade linjen.



Prognos omsorgskonsumtion i olika boendeformer

Prognos vård- och omsorgsboende²⁶

När antalet äldre ökar får fler behov av heldygnsomsorg på vård- och omsorgsboende. I september 2023 bodde 5 526 personer på vård- och omsorgsboende. Det är en ökning med cirka 158 personer jämfört med samma period år 2022. De närmaste fem åren ökar behovet med 700 till 1 100 platser beroende på om omsorgskonsumtionen fortsätter sjunka eller ligger kvar på samma nivå som idag. Skillnaden mellan prognosalternativen är drygt 400 platser vilket motsvarar fyra till fem nya vård- och omsorgsboenden. Vid 2040 har behovet ökat med 2 400 till 3 800 platser beroende på omsorgskonsumtionens utveckling. Skillnaden mellan prognosalternativen är knappt 1 400. År 2050 har behovet ökat med 3 500 till 6 000 platser beroende på prognosalternativ. Skillnaden mellan prognosalternativen har då ökat till knappt 2 500 fler platser om omsorgskonsumtionen inte sjunker som beräknat, vilket motsvarar cirka 30 vård- och omsorgsboenden ytterligare.

²⁶ Sweco tabellbilagor, Framskrivning enligt nuvarande omsorgskonsumtion Stockholms stad, Nulägesalternativet och framskrivning enligt hälso- och teknikutveckling, Huvudalternativet, Stockholms stad, Sweco 2023.

Tabell. Omsorgstagare vård- och omsorgsboende 2023-2050 enligt två scenarier. Källa:Sweco

	2023	2025		2030		2040		2050	
	Sept**	Huvud- alternativ	Nuläges- alternativ	Huvud- alternativ	Nuläges- alternativ	Huvud- alternativ	Nuläges- alternativ	Huvud- alternativ	Nuläges- alternativ
80-84 år	979	1 105	1 159	1 277	1 424	1 226	1 606	1 224	1 886
85-89 år	1 132	1 195	1 225	1 677	1 832	1 835	2 274	2 059	2 907
90- år	1 947	1 945	1 956	2 186	2 222	3 699	3 838	4 705	4 968
Totalt*	5 526	5 639	5 796	6 366	6 868	7 962	9 350	9 079	11 538

Nulägesalternativet: framskrivning enligt nuvarande nivå på omsorgskonsumtion.

Huvudalternativet 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 2023.

Prognos korttidsvård

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

Behov och efterfrågan korttidsvårdsplatser²⁷

Under perioden september 2023 var 354 personer beviljade korttidsplatser jämfört med 384 personer samma period 2022. Enligt Swecos prognos beräknas antalet personer med beslut om korttidsvård att öka med cirka 115 personer från 2023 till 2040 enligt Huvudalternativet och med cirka 230 platser enligt Nulägesalternativet. Till 2050 ökar antalet personer med behov av korttidsplats till 504 platser enligt Huvudalternativet och till 709 platser om nivån på omsorgskonsumtion ligger kvar på samma nivå som idag.

Tabell. Omsorgstagare korttidsvård 2023-2050 enligt två scenarier. Källa:Sweco

	2023	2025		2030		2040		2050	
	Sept*	Huvud- alternativ	Nuläges- alternativ	Huvud- alternativ	Nuläges- alternativ	Huvud- alternativ	Nuläges- alternativ	Huvud- alternativ	Nuläges- alternativ
80-84 år	102	111	116	113	128	110	147	110	174
85-89 år	57	80	82	100	110	110	139	125	179
90- år	68	65	65	68	69	122	127	154	165
Totalt*	354	395	409	410	455	468	587	504	709

Nulägesalternativet: framskrivning enligt nuvarande nivå på omsorgskonsumtion.

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

*Faktiska siffror september 2023.

²⁷ Sweco tabellbilagor, Framskrivning enligt nuvarande omsorgskonsumtion Stockholms stad, Nulägesalternativet och framskrivning enligt hälso- och teknikutveckling, Huvudalternativet, Stockholms stad, Sweco 2023.

Flera stadsdelsregioner uppger att behovet av korttidsvårdsplatser har ökat. Regionerna har utökat antalet korttidsplatser för att möta efterfrågan men köper ibland platser utanför stadsdelen/staden på grund av platsbrist. 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.²⁸

Inför beslut om korttidsvård efter sjukhusvistelse behöver det finnas en systematik i att överväga om insatsen Tryggt mottagande i hemmet ger bättre effekt. Det kan medföra att behovet av antalet platser för korttidsvård utifrån denna situation kan minska.

Behov och efterfrågan profilboende

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

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.

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.

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

²⁸ Regionala boendeplaner 2024, Stadsdelsförvaltningarna, 2023

med stora omvårdnadsbehov, med eller utan demensdiagnos, är det angeläget att staden kan erbjuda fler boendeenheter för dessa målgrupper.

Behov och efterfrågan av 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 Järva 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

Om konsumtionen av äldreomsorg fortsätta att sjunka i takt med prognosens Huvudalternativ beräknas antalet omsorgstagare födda i Finland att öka något från 1 092 omsorgstagare år 2023 till cirka 1 120 omsorgstagare år 2030. Därefter minskar gruppen kraftigt till 580 omsorgstagare år 2050. Det innebär en minskning med cirka 510 omsorgstagare från dagens nivå. Anledningen till att antalet omsorgstagare kraftigt minskar till år 2050 är att personer födda i Finland idag är i omsorgskrävande ålder och att det finns färre personer i de åldersgrupper som i prognosens senare del kommer att åldras in i dessa åldrar.

Utgår beräkningarna i stället ifrån prognosens Nulägesalternativ där konsumtionen antas vara oförändrad under prognosperioden väntas det finnas 1 280 omsorgstagare år 2030 för att därefter minska till 760 omsorgstagare födda i Finland år 2050. Oavsett vilket prognosalternativ som beräkningarna grundar sig på väntas det ske en ökning av antalet finlandsfödda omsorgstagare på vård- och omsorgsboende fram till år 2035 då de uppskattas till 330 respektive 390 personer beroende på vilket prognosalternativ som ligger till grund för beräkningarna. Därefter sker en minskning och år 2050 förväntas det finnas 190 omsorgstagare födda i Finland enligt huvudalternativet och 240 enligt nulägesalternativet.

Det finns ingen befolkningsstatistik för samer och tornedalingar. Utifrån tillgängliga uppgifter uppskattar Sweco dagens samiska omsorgstagare till cirka 15 personer år 2023 med en ökning till cirka 25 till 35 omsorgstagare år 2050. 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 att 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. 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 omsorgsboendep plats 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 demensinriktning. Medianboendetiden år 2022 var 13 månader i ett boende med somatisk inriktning, jämfört med drygt 24 månader i ett boende med demensinriktning. Det är en minskning med två månader oavsett inriktning, jämfört med år 2021. Medelboendetiden är genomgående längre än medianboendetiderna vilket kan förklaras med att medelvärdet är mer känsligt för ett fåtal avvikande korta eller längre boendetider.

Medelboendetiden under 2022 för somatisk inriktning var 23,6 månader och för demensinriktning 32,4 månader, vilket är kortare än år

2021, då boendetiden för somatisk inriktning låg på 27 månader och för boende med demensinriktning på 34,7 månader. Boenden med somatisk inriktning har högst omsättning och boendetiderna är generellt kortare, medan omsättningen i demensboendena är lägre och har därmed längre boendetider. 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.

Slutår	VOB - somatik		VOB - demens	
	Medel	Median	Medel	Median
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
2022	23,6	13	32,4	24

Källa: Sweco 2023²⁹

Servicehus³⁰

Den uppåtgående trend i boendetiderna som syntes fram till 2019, föll markant i och med pandemin år 2020. För servicehus har det skett en successiv återgång till längre medelboendetider efter pandemins nedgång. År 2022 uppmättes de längsta medelboendetiderna för hela perioden 2017–2022. Det bör dock noteras att boendetiderna för servicehus baseras på ett relativt litet dataunderlag. Det kan leda till att boendetiderna fluktuerar mer mellan åren, jämfört med boendetiderna för vård- och omsorgsboenden som baseras på större och mer stabila underlag.

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

Slutår	Medelvärde	Medianvärde
2018	37,2	25
2019	38,3	25
2020	28,8	19
2021	33,3	24
2022	40,2	30

Källa: Sweco 2023

²⁹ Excelrapport Boendetider i VOB och Servicehus, Sweco, 2023.

³⁰ Excelrapport Boendetider i VOB och Servicehus, Sweco, 2023.

Att möta behoven stadsövergripande med vård- och omsorgsboenden

Att prognostisera framtida omsorgskonsumtion samt beräkna behov av framtida vård- och omsorgsplatser är som tidigare beskrivits komplext. En utveckling med minskad omsorgskonsumtion kan förklaras av att äldre personer, främst i tredje åldern, har en allt bättre hälsa. Många somatiska sjukdomar förskjuts uppåt i åldrarna och äldre klarar sig själva längre. Det är oklart om den uppskjutna omsorgskonsumtionen delvis kan ha andra förklaringar som förändringar i biståndsbedömning och attityder. Förhoppningsvis fortsätter utvecklingen med minskad omsorgskonsumtion, åtminstone i någon omfattning, även i framtiden. Det är viktigt att skaffa mer kunskap om vilka andra anledningar som kan ligga bakom den minskade omsorgskonsumtionen.

Känt är också att det inte sker någon betydande hälsoförbättring bland de allra äldsta, i den fjärde åldern. Det finns forskning som tyder på att perioden med omsorg kan komma att förlängas i denna grupp. Dessa resultat och antaganden stämmer överens med de antaganden om konsumtionsutvecklingen som ligger till grund för Huvudalternativet.

Sambanden mellan äldres hälsa, omsorgsbehov och omsorgskonsumtion är komplexa varför den framtida konsumtionsutvecklingen får betraktas som osäker. Därför innehåller årets boendeplan på samma sätt som Boendeplan 2024 två prognosalternativ. I Huvudalternativet antas fortsatt en viss konsumtionsminskning medan konsumtionen i det andra alternativet, Nulägesalternativet, antas vara oförändrat under hela prognosperioden.

Behov av vård- och omsorgsboende utifrån huvudalternativet

Enligt huvudalternativet beräknas ytterligare 2 400 vård- och omsorgsplatser fram till 2040 jämfört med antalet platser år 2023. Mellan åren 2040 till 2050 beräknas ytterligare 1 120 platser³¹. Idag har staden tillgång till 5 874³² platser inklusive LOV-platser inom och utom kommunen utifrån nuvarande nyttjandegrad³³.

³¹ Tabellbilagor, Äldreomsorgsprognos 2023, Sweco, 2023

³² Enligt stadens analysmodell för beräkning och planering av vård- och omsorgsplatser

³³ Nyttjandegraden är den andel av LOV-platser som staden använder i förhållande till det antal LOV-platser staden har avtalat. Dagens nyttjandegrad ligger på 94 procent för LOV-platser inom staden, och 22 procent för utomkommunala LOV-platser.

Behov av vård- och omsorgsboende utifrån nulägesalternativet

Enligt nulägesalternativet beräknas ytterligare 3 700 vård- och omsorgsplatser fram till 2040 jämfört med antalet platser år 2023. Mellan åren 2040 till 2050 beräknas ytterligare 2 190 platser³⁴. Idag har staden tillgång till 5 874 platser inklusive LOV-platser inom och utom kommunen utifrån nyttjandegrad.

Utgångspunkter för nedanstående planering

Nedanstående planering bygger på planeringen i Boendeplan 2024 och äldreomsorgsprognosens huvudalternativ. För att möta en osäker utveckling av omsorgskonsumtionen har planeringen inte ändrats efter Swecos justering av platser mellan äldreomsorgsprognos 2022 och 2023. Sweco har skrivit ner prognosen något mellan prognos 2022 och 2023. I planeringen har 160 nya vård- och omsorgsplatser tillkommit inom Kungsholmens stadsdelsnämndsområde utan att övrig planering justerats.

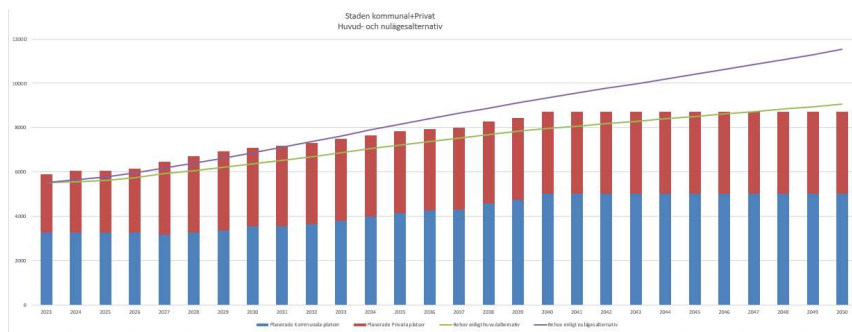
Planeringsförutsättningarna har även justerats genom att nyttjandegraden för privata LOV-platser ökat något. Detta sammantaget innebär en högre tillgång på platser jämfört med prognostiserat behov motsvarande 740 platser 2030 och 760 platser 2040. Om nedanstående planering jämförs med nulägesalternativet innebär det en högre tillgång på platser jämfört med prognostiserat behov motsvarande 240 platser år 2030 och en lägre tillgång på platser jämfört med prognostiserat behov motsvarande 630 platser år 2040.

Många kommuner i Stockholmsregionen står liksom Stockholms stad inför eller mitt i en utveckling med ett ökat antal äldre. Den här utvecklingen kommer sannolikt att leda till en ökad konkurrens på privata LOV-platser.

I boendeplaneringens beräknade tillgång på platser i vård- och omsorgsboenden ingår privata LOV-platser utifrån den nyttjandegrad som staden hittills haft. Det är viktigt att vara medveten om att det antal platser inom LOV-systemet som utgör en viktig del av de kommande årens tillgång på vård- och omsorgsplatser med stor sannolikhet också finns med i andra kommuners kalkyler av antalet platser de har tillgång till.

³⁴ Tabellbilagor, Äldreomsorgsprognos 2023, Sweco, 2023

En ökad konkurrens mellan kommuner kan innebära en minskning av nyttjandegraden vilket skulle innebära att staden får tillgång till färre privata LOV-platser. Exempelvis skulle en sänkning av nyttjandegraden motsvarande tio procent för privata platser innebära en minskning med cirka 400 platser till 2040. Planering av nya vård- och omsorgsboenden kommer att behöva revideras när Micasas upprustningsplanering kommit längre och då möjliggör en integrering fullt ut i boendeplaneringen. Ovanstående osäkerhetsfaktorer tillsammans med det låga antalet lediga vård- och omsorgsplatser här och nu, som beskrivs i kapitel tre, gör att planeringen inte revideras ytterligare i boendeplan 2025.



I ovanstående graf visas andelen kommunala och privata platser i boendeplaneringen i förhållande till de två prognosalternativen. Den blå delen av staplarna motsvarar antalet kommunala platser i vård- och omsorgsboenden, befintliga samt planerade platser i nyproduktion. Den röda delen av staplarna visar antalet platser inom LOV-systemet, utifrån befintlig nyttjandegrad. Skulle nyttjandegraden eller utbudet av LOV-platserna minska eller öka påverkas den röda delen av staplarna. Den gröna linjen visar prognosen för konsumtionen av antalet platser i vård- och omsorgsboende, om konsumtionen fortsätter att minska i enlighet med Huvudalternativet. Om omsorgskonsumtionen istället ligger kvar på dagens nivå så skulle behovet av antal platser i vård- och omsorgsboenden istället följa den lila övre linjen. Det blir här tydligt att det är svårt att bedöma både hur behoven kommer att utvecklas men också vilken tillgång på platser som staden har framöver, då det endast är de kommunala platserna (den blå delen) som staden har full rådighet över.

Planering antal platser i vård- och omsorgsboende

Totalt sett planeras för ett tillskott av cirka 3 030 platser motsvarande cirka 38 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 1 980 nya kommunala platser fram till 2040, varav 514 redan är beslutade. Detta inkluderar även ersättning för platser som har beslutats att avvecklas.

Privat nyproduktion

För att sträva mot fördelningen 60/40 förutsätts att inga nya vård- och omsorgsboende tillkommer genom privat nyetablering utöver idag kända. I dagsläget finns 13 kända projekt med cirka 1 050 platser. På motsvarande sätt är de privata boendenas storlek utgångspunkten för antal boenden som antas behövas i enlighet med prognoserna. I årets boendeplan finns inget behov utöver de redan kända privata boendena till 2040. I avsnittet ”Att möta behoven - förslag per region” framgår behov av nyproduktion per region.

Kommunal nyproduktion

Micasa fastigheter har i uppdrag att bygga och förvalta stadens vård- och omsorgsboenden. Endast kommunfullmäktige kan ge uppdrag till en stadsdelsnämnd att beställa ett specifikt utbyggnadsprojekt av vård- och omsorgsboende i enlighet med boendeplanen. 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 beslutat³⁵ sedan tidigare och planering för dessa projekt pågår i olika skeden, år anges för planerat färdigställande.

- Hagastaden (etapp 2) 90 platser, Norrmalm (2029)
- Årsta (Ottosjövägen) 72 platser, E-Å-V (2027)
- Bergholmsbacken, 72 platser, Skarpnäck (2028)
- Slakthusområdet, 100 platser, E-Å-V (2030)
- Högdalen (Ripsavägen) 80 platser, E-Å-V (2030)
- Riksby, 100 platser, Bromma (2035)

Kommunal avveckling

Micasa äger idag 37 större fastigheter som innehåller särskilt boende. Samtliga uppfyller kraven från Arbetsmiljöverket. De idag beslutade avvecklingarna är exkluderade.

³⁵ Kommunfullmäktige Budget 2017 + Slakthuset i Kommunfullmäktiges bokslut/årsredovisning 2020.

Beslutad eller planerad avveckling

Två vård- och omsorgsboenden 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

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

Boendeplatser kan bestå av:

- Befintliga platser med kommunalt huvudmannaskap 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.

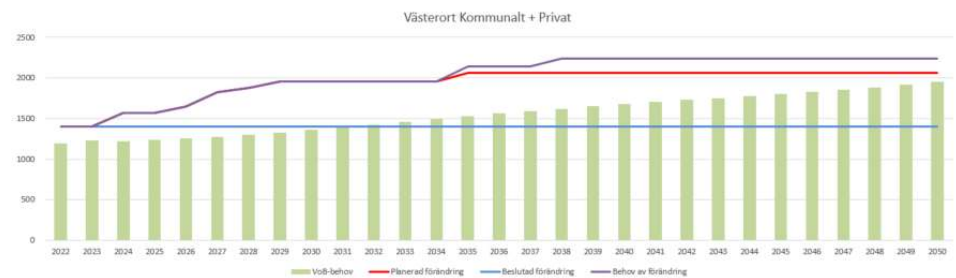
Schematiskt utgår äldreboendeplaneringen från följande begrepp och definitioner. Oavsett vilken fas som en förändring kan befinna sig i finns alltid en tidsangivelse för färdigställande/verkställighet utifrån det prognosticerade behovet av platser.

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 458 platser inom regionen, motsvarande en ökning med 37 procent jämfört med idag³⁶.



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

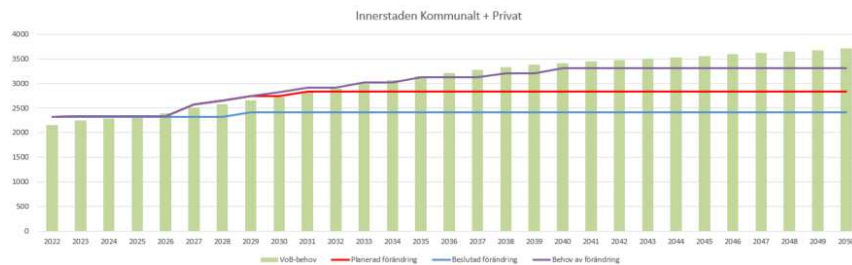
Den nuvarande planeringen innebär ett tillskott på cirka 830 platser i regionen fram till 2040, motsvarande tio nya vård- och omsorgsboenden, se tabell. Cirka 550 av dessa platser avser privat nyproduktion, samtliga inom de närmaste sex åren, vilket leder till en överetablering de närmaste åren. Planeringsinriktningen är att västerort, i likhet med övriga regioner, får täcka eventuellt underskott i innerstaden. Det finns därav en högre tillgång på platser jämfört med prognostiserat behov motsvarande cirka 560 platser år 2040.

³⁶ Äldreomsorgsprognos 2023, Sweco, 2023

Kommunal avveckling	Kommunal nyproduktion
	2035 Bromma , Riksby+100
	2035 Hässelby-Vällingby +80
	2038 Spånga – Tensta + 100
Privat avveckling	Privat nyproduktion
	2024 Spånga, Ferdinand 9 + 80
	2024 Bromma, Bromma sjukhus + 78
	2027 Kista Reyjkavik, +90
	2028 Hässelby, Riddersvik +60
	2027 Bromma, Geografiboken +80
	2026 Tensta, Tenstaterassen +80
	2029 Vällingby, Hemsamariten 1, +80

Innerstaden

Den största ökningen av antal omsorgstagare väntas i innerstaden framför allt på 2030-talet. Till 2040 ökar behovet med cirka 1 130 platser jämfört med idag, en ökning på 50 procent³⁷. Redan idag finns ett underskott som ökar på sikt.



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

Den nuvarande planeringen innebär ett tillskott på 970 platser fram till 2040, motsvarande tio nya vård- och omsorgsboenden. Cirka 410 av dessa platser avser privat nyproduktion. År 2040 beräknas en lägre tillgång på platser jämfört med prognostiserat motsvarande cirka 100 platser enligt nuvarande planering.

Med ett aktivt arbete i frågan om mark eller möjliga projekt i innerstaden för vård- och omsorgsboende ska behovet så långt som möjligt tillgodoses inom stadsdelsområdet. Det generella målet är att äldre ska kunna bo kvar i den stadsdel där de bor eller själva önskar att bosätta sig. Övriga regioner kommer att få täcka vissa behov i innerstaden. Tabellen visar behov och känt nuläge i innerstaden.

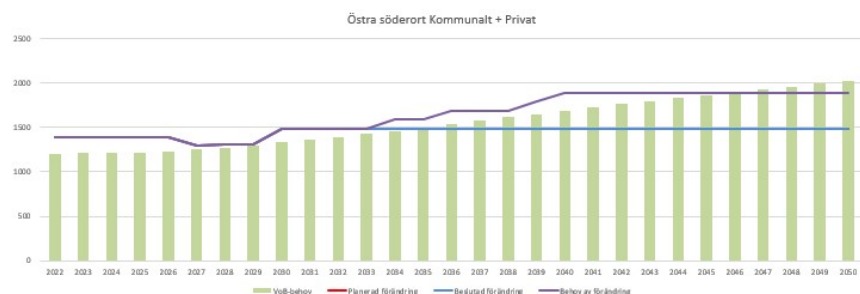
³⁷ Äldreomsorgsprognos 2023, Sweco, 2023

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
	2029 Norrmalm, Hagastaden +90
	2030 Kungsholmen +80
	2033 Södermalm +100
	2035 Östermalm +100
	2038 Kungsholmen + 90
	2040 Södermalm +100
Privat avveckling	Privat nyproduktion
	2028 Södermalm, +80, kv Sommaren
	2027 Södermalm, +70 Yxan 4
	2027 Kungsholmen +160 Primus
	2031 Östermalm, +100 Hjorthagskransen

Östra söderort

Från och med 2024 ökar behovet av vård- och omsorgsboende. Ökningen blir cirka 480 platser fram till 2040³⁸, det motsvarar en ökning med 40 procent jämfört med idag.



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

Stadsdelsregionen har i dagsläget en överkapacitet inom vård- och omsorgsboende, framför allt av privata platser. Den nuvarande planeringen innebär ett tillskott på cirka 720 platser i regionen fram till 2040. I planeringen ingår att två befintliga kommunala boenden ska ersättas fram till 2028, omfattande drygt 220 platser. Totalt planeras åtta nya boenden i kommunal regi, 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 en högre tillgång på platser jämfört med prognostiserat behov på cirka 200 platser till 2040.

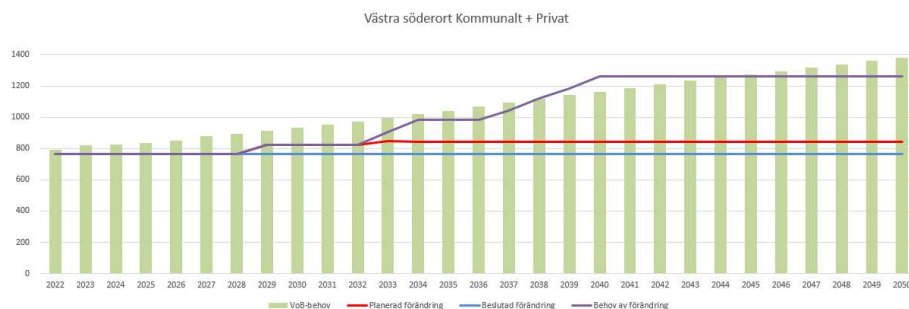
³⁸Äldreomsorgsprognos 2023, Sweco, 2023

Tabell: Utpekade projekt med specifika namn är markerade i fet text. Övriga projekt text avser ospecificerade 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
	2030 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 börja öka i regionen. Fram till 2040 ökar behovet totalt sett med drygt 336 platser, motsvarande en ökning med 40 procent jämfört med idag³⁹. Den största ökningen av antal omsorgstagare väntas främst under andra halvan av 2030-talet.



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

Stadsdelsregionen har i dagsläget en överkapacitet inom vård- och omsorgsboende, framför allt av kommunala platser. Den nuvarande planeringen innebär ett tillskott på cirka 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. Med nuvarande planering blir det en högre tillgång på platser jämfört med prognostiserat behov på cirka 100 platser år 2040, fram till dess finns ett underskott på platser.

³⁹ Äldreomsorgsprognos 2023, Sweco, 2023

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 Skärholmen+80
	2039 Hägersten-Älvsjö,+60
	2040 Hägersten-Älvsjö +80
Privat avveckling	Privat nyproduktion
	2029 Skärholmen, Gräsholmsv. 60
	2033 Hägersten-Älvsjö +25

Stadsövergripande sammanställning planerade projekt vård- och omsorgsboenden

Kommunal avveckling	Kommunal nyproduktion
2027 Högdalens vob, -158	2027 E-Å-V, Nya Årsta vob, +72
2028 Hemmet f gamla,63	2028 Skarpnäck, Bergholmsbacken, +72
	2029 Norrmalm, Hagastaden, +90
	2030 Kungsholmen, +80
	E-Å-V Slakthusområdet, +100
	2030 E-Å-V Nya Högdalens vob, +80
	2033 Södermalm, +100
	Hägersten-Älvsjö +60
	2034 Farsta, +100
	Skärholmen +80
	2035 Bromma, Riksby +100
	Hässelby-Vällingby +80
	Östermalm, +100
	2036 E-Å-V, +100
	2037 Hägersten-Älvsjö, +60
	2038 Spånga-Tensta, +100
	Skärholmen, +80
	Kungsholmen, +90
	2039 Skarpnäck, +100
	Hägersten-Älvsjö,+60
	2040 Södermalm, +100
	Farsta, +100
	Hägersten-Älvsjö +80
Privat avveckling	Privat nyproduktion
	2024 Spånga, Ferdinand 9, +80
	Bromma, Bromma sjukhus +78
	2026 Tensta, Tensta terrassen, +80
	2027 Kista, Reykjavik, +90
	Bromma, Geografiboken, +80
	Södermalm, Yxan 4, +70
	Kungsholmen, Primus, +160
	2028 Hässelby, Riddersvik, +60
	Södermalm, kv Sommaren, +80
	2029 Vällingby, Hemsamariten 1, +80
	Skärholmen, Gräsholmsv. 60
	2031 Östermalm, Hjorthagskransen, +100
	2033 Hägersten-Älvsjö +25

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

Behov av platser i vård- och omsorgsboenden - stadsövergripande 2040 till 2050 utifrån ovanstående planering

Antalet äldre fortsätter att öka även efter 2040. Mellan 2040 och 2050 tillkommer ett behov av ytterligare cirka 1 120 platser, vilket motsvarar cirka 14 nya boenden. Störst ökning av behovet sker i region Östra söderort med 330 platser, följt av Innerstaden med 300, Västerort 270 och Västra söderort med 220. I ovanstående planering ingår en högre tillgång på platser jämfört med prognostiserat behov med cirka 750 platser år 2040. Ytterligare behov mellan 2040 och 2050 blir därmed cirka 360 platser vilket motsvarar fyra till fem nya boenden. Ovanstående behov mellan 2040 och 2050 kommer att arbetas in i kommande boendeplaner.

Att möta behoven stadsövergripande med fler seniorbostäder

Tillgängliga bostäder med ett socialt innehåll är en viktig byggsten i arbetet för att fler äldre ska kunna leva ett gott liv som seniorer. Det är angeläget med en fortsatt utveckling av seniorbostäder som ett alternativ för de äldre som inte har behov av särskilt boende men som exempelvis upplever ensamhet eller bor otillgängligt. Seniorbostäderna ska stödja ett självständigt liv och vara en mötesplats för social gemenskap, måltider och fysisk aktivitet.

Köer och efterfrågan

För närvarande är cirka 69 000 personer som är 65 år eller äldre registrerade hos Bostadsförmedlingen i Stockholm. Av dessa är 36 000 folkbokförda i Stockholm och cirka 23 000 över 75 år. Från den ordinarie bostadskön förmedlades under år 2023 totalt 166 seniorlägenheter och 297 hyresrätter inom stadens kommunala bostadsbolag till personer som är 65 år eller äldre. Det förmedlades fem privata seniorlägenheter och tio seniorlägenheter i andra kommuner⁴⁰. Gällande Micasa seniorlägenheter förmedlades totalt 188 seniorlägenheter varav 115 via den ordinarie kön, 44 genom de särskilda förmedlingsreglerna och 29 via allmännyttans interna kö.⁴¹

Undersökning av efterfrågan på seniorbostäder

Det finns många faktorer att ta hänsyn till vad gäller viljan och förmågan att flytta till en seniorbostad. Äldre utgör en heterogen grupp, på

⁴⁰ Bostadsförmedlingen i Stockholms stad

⁴¹ Micasa fastigheter AB

samma sätt som för andra grupper i samhället skiljer sig äldres förutsättningar åt i form av preferenser, ekonomi, hushållssammansättning, nuvarande boende och hälsostatus med mera.

Sweco genomförde 2019 på uppdrag av Micasa en omfattande utredning av äldres önskemål kring nya seniorbostäder⁴². Utredningen ger god inblick i önskade kvaliteter i bostäder bland seniorer och ligger till grund för Micasas utformande av ramprogram för nyproduktion av seniorbostäder. Studien visar att mest angeläget är bostadsområdet. Många vill bo kvar i samma del av staden där man redan bor. Vidare är egenskaper kopplade till lägenheten som balkong, kök och badrum viktiga. Två rum och kök är den mest eftertraktade lägenhetsstorleken. Avgiften är angelägen och deltagarna betraktar överlag avgifterna för serviceboenden som höga. Andra 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 syftar till att utformningsprinciper som är funktionsmässigt, ekonomiskt och socialt hållbara ska återupprepas och utvecklas i kommande projekt. Micasa anger i ramprogrammet att bolagets nyproduktion ska sikta mot följande mål:

- 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 viktigt att seniorbostäderna planeras i nära anslutning till service och i möjligaste mån kollektivtrafik. Den enskilda bostadens utformning är avgörande för att möjliggöra kvarboende. 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

⁴² Seniorbostäder – Efterfrågan och behov, Sweco 2019

gemensamhetslokal. Stadens nyproducerade seniorbostäder ska möjliggöra social gemenskap och aktiviteter genom tillgång till gemensamhetslokal eller aktivitetscenter i nära anslutning till boendet. Målsättningen är att även äldre i närområdet kan delta i aktiviteterna. För befintliga seniorbostäder där gemensamhetslokal saknas bör möjligheterna till detta ses över. Gemensamhetslokalen kan vara beläget inom fastigheten eller i nära anslutning till den. Stadsdelsregionerna lyfter vikten av träffpunkter samt aktivitetscenter och framför behovet av särskilda ekonomiska medel för att möjliggöra fler.

Boende i seniorbostad – boendeprofiler⁴³

Sweco har utifrån genomförd inventering och data från Statistiska centralbyrån tagit fram boendeprofiler för de som bor i seniorbostäder i Stockholms stad. Boendeprofilerna beskriver vilka som bor i seniorbostäder idag och ger värdefull kunskap inför framtida planering och utbyggnad av boendeformen seniorbostad.

Det är fler kvinnor än män som bor i seniorbostad. Bland personer 60 år och äldre är det närmare dubbelt så många kvinnor som män. År 2021 utgjordes 58 procent av hushållen i seniorbostäder av 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 där 44 procent av hushållen är ensamstående kvinnor och de sammanboende hushållen utgör 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 exempelvis 32 procent av de som bodde i allmännyttiga seniorbostäder utrikes födda medan motsvarande andel bland bostadsrätter var tolv procent. Cirka 34 procent av de boende i allmännyttan hade eftergymnasial utbildningsnivå. Motsvarande andel bland seniorbostadsrätter var 54 procent.

Omsättningen är låg i seniorbostäderna, under år 2021 var kvarboendet 89 procent. Bland de som flyttade till en seniorbostad i allmännyttan bodde 58 procent i en hyresrätt innan flytten. De övriga seniorhyresrätterna, som i huvudsak ligger i innerstaden, har en ganska hög andel inflyttare från äganderätt/småhus och bostadsrätt (51 procent). Även

⁴³ Sweco, Seniorbostäder i Stockholms stad, 2022

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. Av de som flyttade till en seniorbostad i Stockholm år 2021 kom 27 procent från övriga länet eller riket. I allmännyttan är det ovanligt att inflyttarna kommer från övriga länet eller riket då Micasa har som krav att man ska ha varit skriven i Stockholms stad i minst två år.

Ekonomiska förutsättningar att efterfråga seniorbostäder i nyproduktion⁴⁴

Precis som för andra hushåll varierar äldres disponibla inkomster kraftigt, samtidigt som boendeutgifterna varierar för olika boendeformer. Utöver viljan att flytta är hushållens inkomster och boendeutgifter, samt möjligheterna att få bostadslån grundläggande förutsättningarna för äldres rörlighet på bostadsmarknaden. I Stockholms stad finns totalt 76 850 hushåll där minst en person är äldre än 70 år. Av hushållen är 50 686 ensamhushåll och 22 015 är sammanboende. Statistiken avser året 2021.

Nedan redovisas hur stor andel av de äldre i Stockholm över 70 år som har ekonomiska förutsättningar att kunna efterfråga nyproducerade bostäder i hyresrätt och bostadsrätt.⁴⁵ Detta är viktig kunskap för planeringen av framtida seniorbostäder. Metod för uträkningarna presenteras i sin helhet i Bilaga 1 – Metoder.

Efterfrågan på nyproducerade hyresrätter⁴⁶

Bland ensamhushållen över 70 år har åtta procent den disponibla inkomst på 33 917 kronor, som krävs för att kunna efterfråga en nyproducerad hyreslägenhet, två rum och kök om 63 kvadratmeter med en hyra på 12 278 kronor per månad. Detta motsvarar 4 056 hushåll. Denna kalkyl utgår från antagandet att ensamhushåll, i åldersgruppen 70 till 79 år, inte lägger mer än 36 procent av sin disponibla inkomst på boendet, vilket motsvarar den genomsnittliga andelen av disponibel inkomst som äldre lägger på befintligt boende. Se karta på sidan 67.

Om beräkningen istället utgår från Kronofogdens normalbelopp skulle 27 procent av ensamhushållen äldre än 70 år ha tillräcklig inkomst för att efterfråga en nyproducerad hyreslägenhet i samma storlek som ovan. Det motsvarar en disponibel inkomst på 17 995 kronor per månad.

⁴⁴ PM - Underlag för planering av seniorbostäder i Stockholms stad, 2023

⁴⁶ PM - Underlag för planering av seniorbostäder i Stockholms stad, 2023

Bland sammanboende hushåll kan närmare 19 procent efterfråga en nyproducerad hyreslägenhet med tre rum och kök på 75 kvadratmeter med en hyra på 14 262 kronor per månad. Det innebär att 4 447 hushåll har den disponibla inkomst som krävs, 39 398 kronor per månad. Givet antagandet att sammanboende, i åldersgruppen 70 till 79 år, inte lägger mer än 36 procent av sin disponibla inkomst på boendet. Se karta på sidan 68.

Om beräkningen istället utgår från Kronofogdens normalbelopp skulle 29 procent av de sammanboende hushållen ha en tillräcklig inkomst för att efterfråga en nyproducerad hyreslägenhet med tre rum och kök på 75 kvadratmeter. Den disponibla inkomst som krävs här mostvarar då 23 707 kronor per månad.

Efterfrågan på nyproducerade bostadsrätter⁴⁷

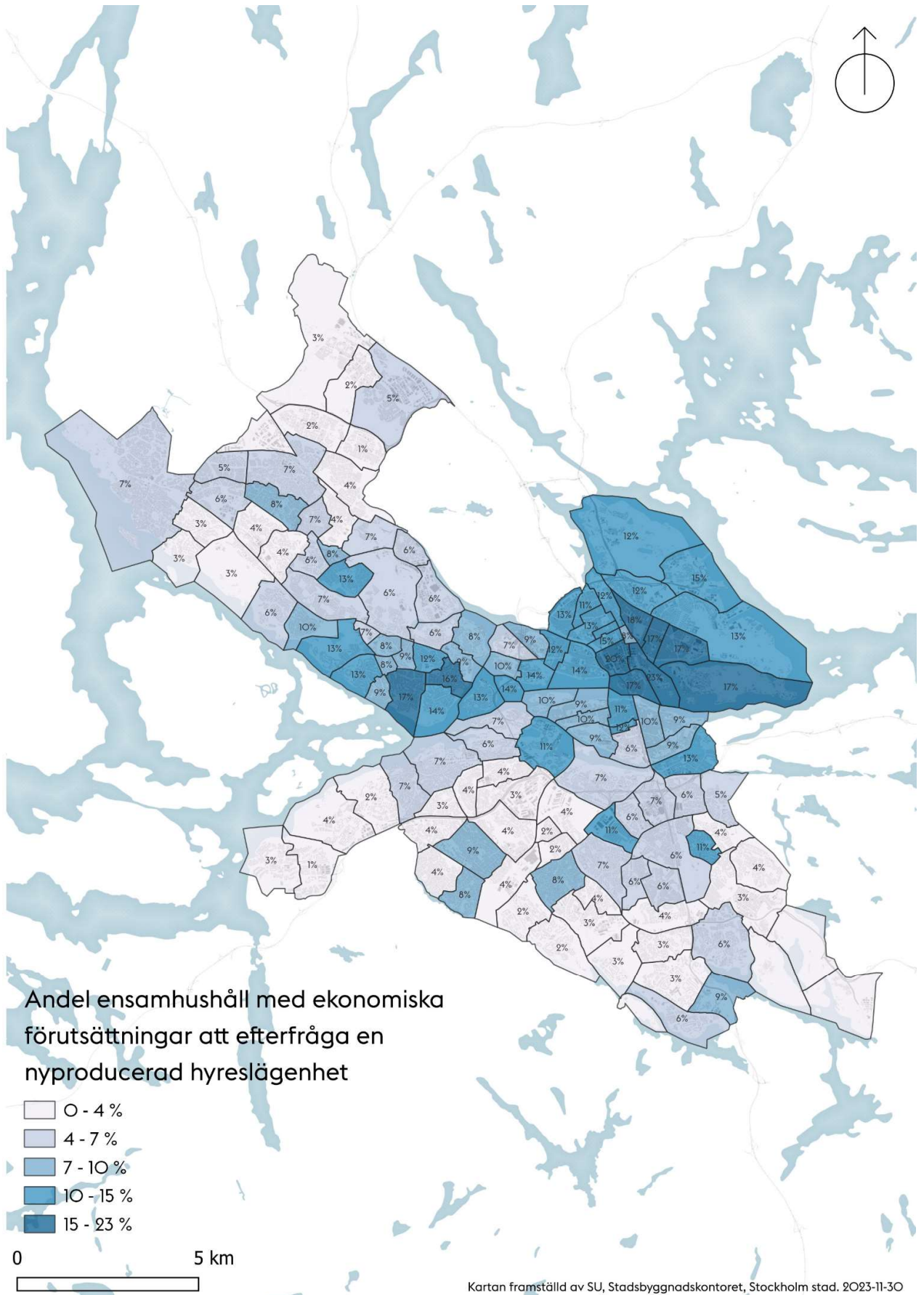
Utifrån bankernas kreditprövning, KALP-kalkylen⁴⁸, som görs inför beviljande av bostadslån har knappt 13 procent, 6 540 av ensamhushållen i Stockholms stad år 2023, äldre än 70 år, den disponibla inkomst som krävs för att efterfråga en nyproducerad bostadsrättslägenhet, två rum och kök om 53 kvadratmeter. Se karta sidan 69.

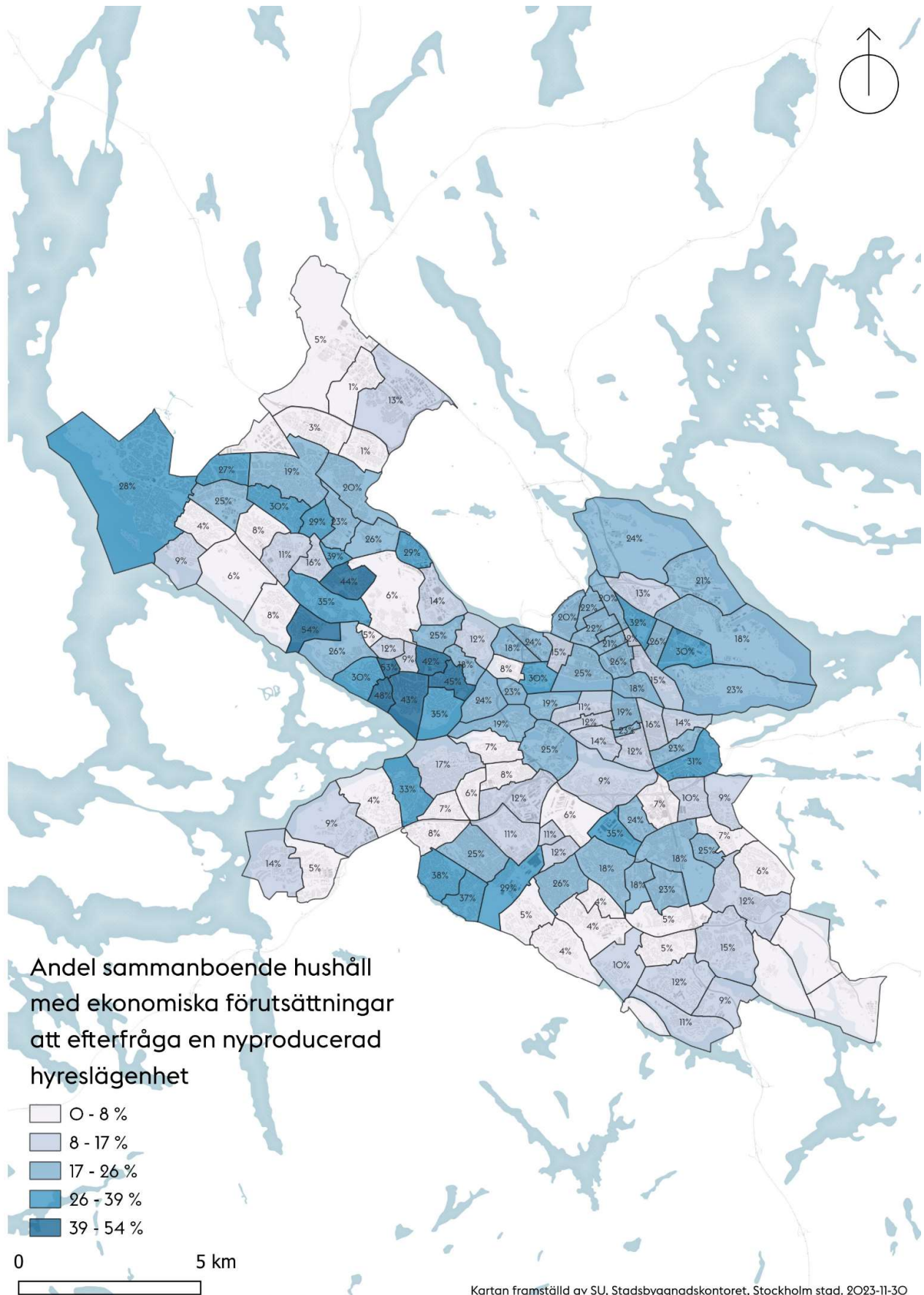
Bland sammanboende i Stockholms stad, där minst en av medlemmarna i hushållet är äldre än 70 år, har närmare 18 procent, 3 875 hushåll den disponibla inkomst som krävs för att efterfråga en nyproducerad bostadsrättslägenhet, tre rum och kök om 83 kvadratmeter. Se karta sidan 70.

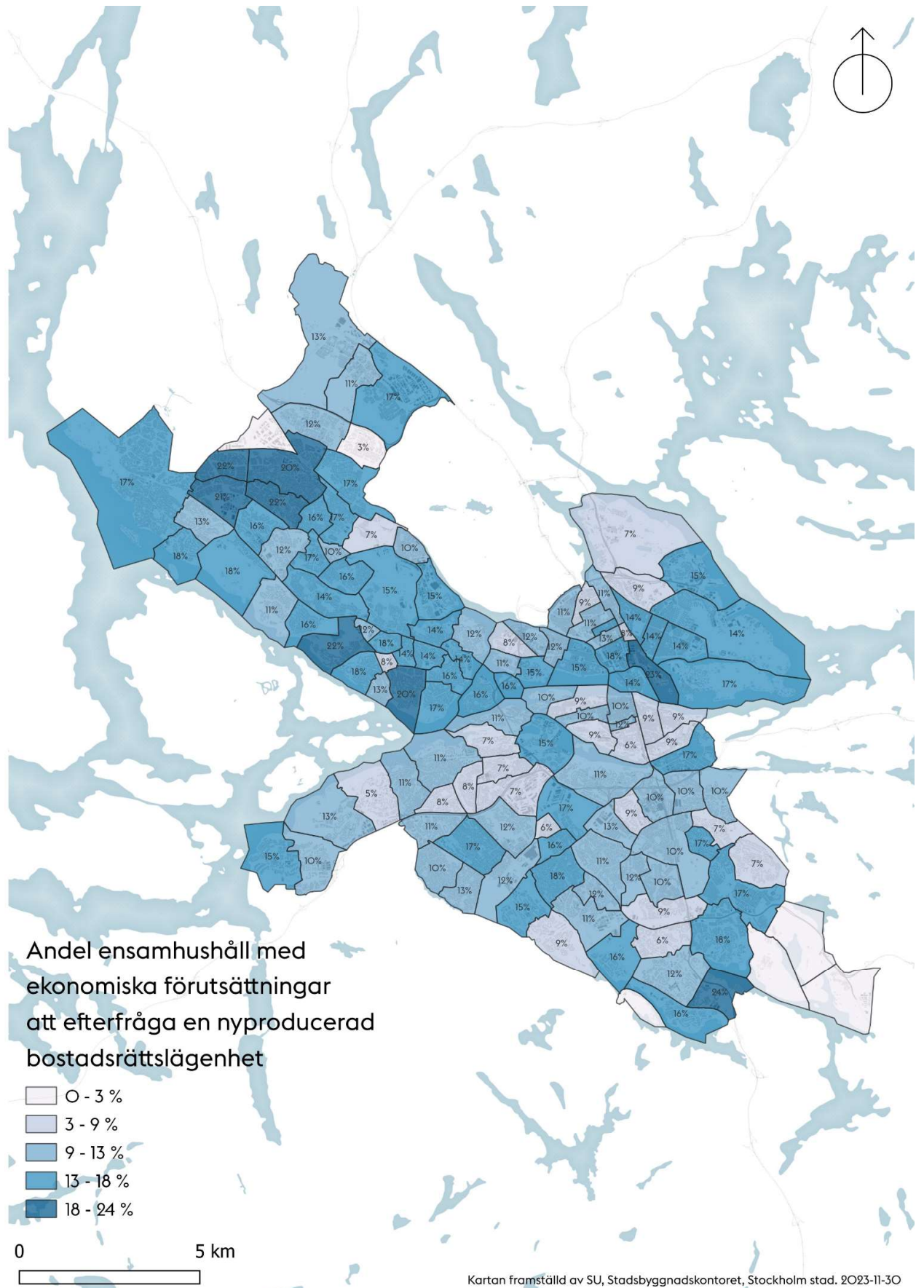
Liksom för hyresrätter skiljer det sig mycket mellan olika stadsdelar. För bostadsrätterna är skillnaderna inte lika stora. I de stadsdelar där inkomsterna är lägre är generellt även bostadspriserna lägre.

⁴⁷ PM - Underlag för planering av seniorbostäder i Stockholms stad, 2023

⁴⁸ KALP – kvar-att-leva-på-kalkyl.



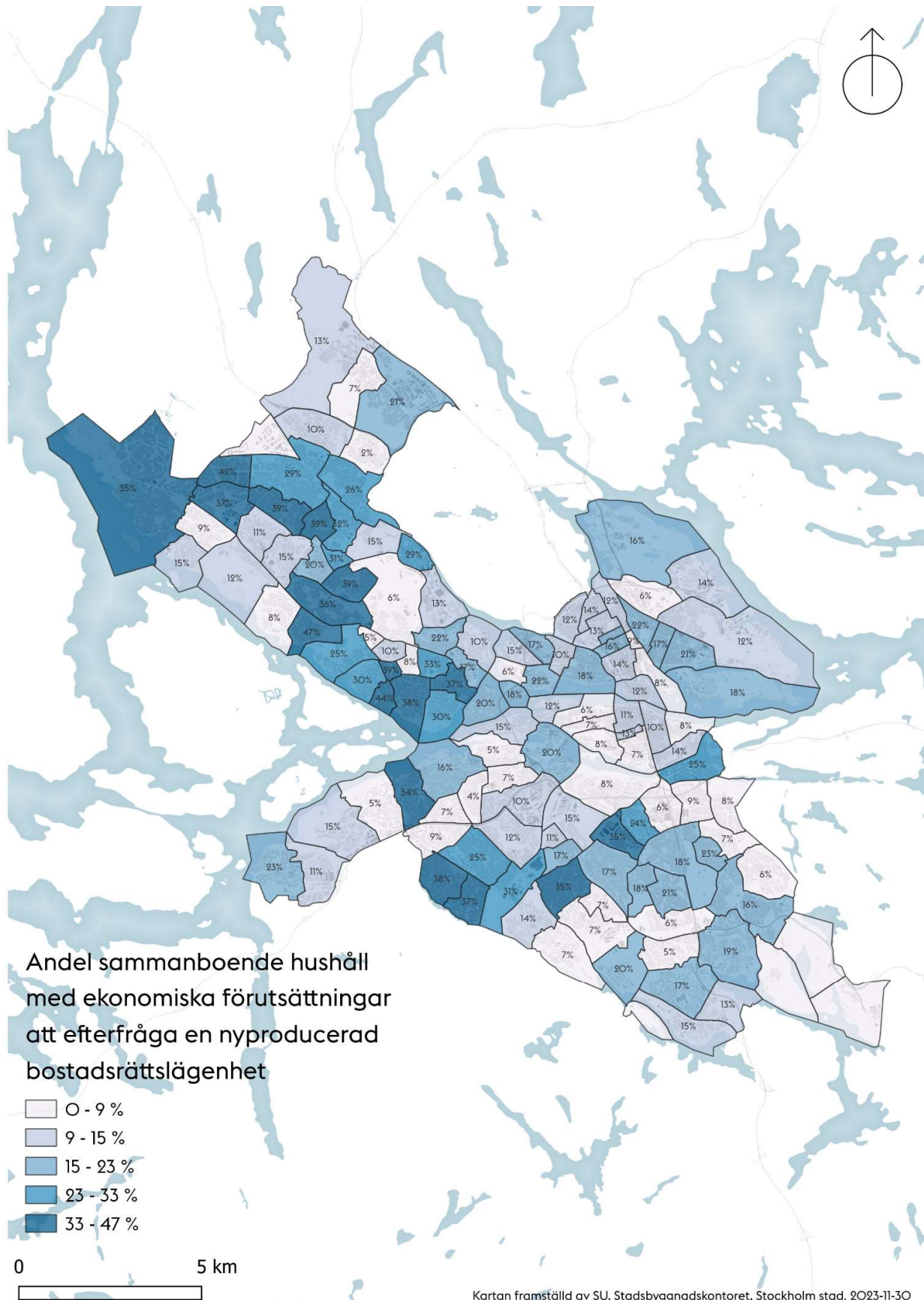




Andel ensamhushåll med ekonomiska förutsättningar att efterfråga en nyproducerad bostadsrättslägenhet

- 0 - 3 %
- 3 - 9 %
- 9 - 13 %
- 13 - 18 %
- 18 - 24 %

0 5 km



Behov och efterfrågan i Stockholms stad

År 2022 fanns det 511 000 bostäder i Stockholms stad av vilka 6 697 är seniorbostäder. 77 procent av seniorbostäderna var upplåtna med hyresrätt och 23 procent med bostadsrätt.

Planering av seniorbostäder⁴⁹

Planering av nyproduktion pågår för 2 575⁵⁰ seniorbostäder, varav 1 991 med hyresrätt och 584 med bostadsrätt. Beräkningarna nedan utgår från målgruppen 65 år och äldre. I det befintliga beståndet av seniorbostäder bor även ett färre antal personer yngre än 65 år. Dessa ingår inte i beräkningarna nedan.

Framskrivning utifrån dagens konsumtion

Baserat på den demografiska utvecklingen beräknas behovet öka till närmare 8 400 seniorbostäder år 2040 förutsatt att lika stor andel av de äldre i målgruppen bor i seniorbostäder som år 2022, vilket motsvarar cirka fyra till fem procent av målgruppen. Det skulle innebära en ökning på cirka 1 700 bostäder under hela perioden. Planering pågår för närmare 2 600 seniorbostäder. Endast baserat på den demografiska utvecklingen för målgruppen 65 år och äldre och för staden som helhet behöver det således inte planläggas för ytterligare seniorbostäder till år 2040. I vissa av stadens regioner finns alltså ett behov av ytterligare seniorbostäder utifrån dagens konsumtion.

Framskrivning utifrån nuvarande budgetmål

I enlighet med stadens budget 2024 ska exploateringsnämnden under kommande år anvisa mark för 300 seniorbostäder per år, upplåtna med hyresrätt. Givet att detta mål uppnås, att de 2 575 seniorbostäder i pågående planarbete blir av som planerat, kommer andelen i befolkningen 65 år och äldre som har möjlighet att bo i en seniorbostad år 2040 uppgå till 7,5 procent.

Framskrivning utifrån ekonomiska förutsättningar

Baserat på hur stor andel i åldersgruppen, 65 år och äldre, som har ekonomiska förutsättningar att kunna efterfråga en nyproducerad hyresrätt, åtta procent för ensamhushåll och cirka 19 procent för sammanboende hushåll, beräknas efterfrågan öka till närmare 15 600 seniorbostäder år 2040 om utgångsläget är ensamhushållen. Det skulle innebära en ökning på cirka 8 900 bostäder under hela perioden. Planering pågår för närmare 2 600 seniorbostäder. Baserat på hur stor andel i åldersgruppen som har ekonomiska förutsättningar att kunna efterfråga en nyproducerad hyresrätt skulle det således behöva planläggas för ytterligare 6 300 seniorbostäder till 2040.

⁴⁹ PM - Underlag för planering av seniorbostäder i Stockholms stad, 2023.

⁵⁰ Enligt exploateringskontorets projektportfölj, hösten 2023.

Framtida behov av seniorbostäder

Det är 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 hos 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 kvar i den del av staden där de redan är etablerade. Därför kan det finnas ett behov av ett varierat bestånd med olika upplåtelseformer i fler regioner i staden än idag. Långt ifrån alla personer 65 år och äldre har möjlighet att efterfråga en nyproducerad seniorbostad. Utifrån befolkningsökningen är det angeläget att försätta utbyggnaden av seniorbostäder. För att alla i målgruppen ska ha en möjlighet att bo tillgängligt är det också angeläget att arbeta med tillgänglighet och rörlighet i det befintliga bostadsbeståndet. Läs mer om detta i kapitel sju, Analys.

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 1 257 seniorbostäder med hyres- eller bostadsrätt och 946 seniorbostäder totalt inom allmännyttan. Totalt pågår planering för 2 203 seniorbostäder⁵¹.

Per stadsdelsregion

I tabellerna på nästa sida redovisas kända projekt per stadsdelsregion. Majoriteten av projekten är bostadsrätter.

I västerort finns kännedom om cirka 322 nya lägenheter varav 95 med hyresrätt.

⁵¹ Aktuellt antal projekt från våren 2024

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
Bromma	Micasa – befintlig fastighet. Dalbon 1/Blackeberg	60	2026
Hässelby-Vällingby	Svenska Bostäder - nyproduktion. Friherregatan	55	2028
	Privat - hyresrätt		
	Totalt HR	95	
	Privat – bostadsrätt		
Spånga-Tensta	Seniorgården AB - nyproduktion. Spångaviadukten	40	2025
Bromma	Riksbyggen AB - nyproduktion. Olofslunds station	19	2025
Hässelby-Vällingby	Riksbyggen AB - nyproduktion. Melongatan/Hässelby	43	2028
Bromma	Seniorgården AB - nyproduktion. Solvallastaden	50	2030
Bromma	Seniorgården - nyproduktion. Bällstahamnen	75	2032
	Totalt BR	227	
	Totalt för regionen	322	

I innerstaden finns kännedom om närmare 528 nya lägenheter varav 302 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	207	2026
Södermalm	Einar Mattsson. – nyproduktion Sommaren.	10	2028
	Totalt HR	302	
	Privat – bostadsrätt		
Kungsholmen	Seniorgården AB - nyproduktion. Kristinebergs Slott/Hornsberg	50	2030
Södermalm	Seniorgården AB - nyproduktion. Persikan/Sofia	50	2027
Norrmalm	Seniorgården AB - nyproduktion. Västra Hagastaden	80	2031
Östermalm	Seniorgården AB - nyproduktion. Donostia, Södra Värtan	46	2030
	Totalt BR	226	
	Totalt för regionen	528	

Boendeplan 2025 med utblick mot 2050

74 (95)

I östra söderort finns kännedom om cirka 1 028 nya lägenheter varav 656 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	2029
E-Å-V	Micasa – nyproduktion, Slakthusområdet/Johanneshov	27	2029
E-Å-V	Micasa - nyproduktion. Hemsystern 1/Högdalen	35	2030
E-Å-V	Micasa - nyproduktion. Tjärdalen 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	2029
Skarpnäck	Seniorgården AB - nyproduktion. Nytorps gårde/Kärrtorp	86	2033
	Totalt HR	291	
	Privat – bostadsrätt		
E-Å-V	Sveafastigheter - nyproduktion. Sockenplan	31	2027
E-Å-V	Seniorgården – nyproduktion. Årstafältet	50	2035
	Totalt BR	81	
	Totalt för regionen	1 028	

I västra söderort finns kännedom om cirka 325 nya lägenheter varav 275 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	2024
Hägersten - Älvsjö	Micasa – befintlig fastighet. Jungfru Lona 2/Axelsberg	30	2025
	Privat - hyresrätt		
Hägersten-Älvsjö	Botrygg - nyproduktion. Vasaloppsvägen	60	2028
Hägersten-Älvsjö	Blomsterfonden,Liseberg	50	2029
Hägersten -Älvsjö	Hemsö, Liseberg	25	2028
Skärholmen	Tempelriddarorden, Bredäng	30	2028
	Totalt HR	275	
	Privat - bostadsrätt		
Hägersten-Älvsjö	Seniorgården AB - nyproduktion. Årstaberget 1/Liljeholmen	50	2025
	Totalt för regionen	325	

7. Analys och äldreboendeplaneringens synpunkter

I detta kapitel lyfts frågor och områden som är av vikt att ta i med i beräkningen vid den framtida boendeplaneringen. Kapitlet består av sex delar med analys för områden där boendeplaneringen har särskilda reflektioner. Synpunkter samlas huvudsakligen under rubriken ”Äldreboendeplaneringens synpunkter och förslag” i de fall äldreboendeplaneringen har förslag på konkreta åtgärder listas dessa i slutet av stycket. Äldreförvaltningen har ett ansvar att följa upp arbetet med genomförandet av åtgärderna.

7.1 Boendeplaneringens förutsättningar

Planeringsinriktning och förlängd prognosperiod

I Stockholms stads budget 2023 beslutades om planeringsinriktning 60/40 (60 procent med kommunalt huvudmannaskap och 40 procent med privat.) Från årets boendeplan har prognosperioden förlängts till 2050 för att en tydligare bild av den långsiktiga utvecklingen av framtida utveckling av äldreomsorg.

Äldreboendeplaneringens synpunkter och förslag

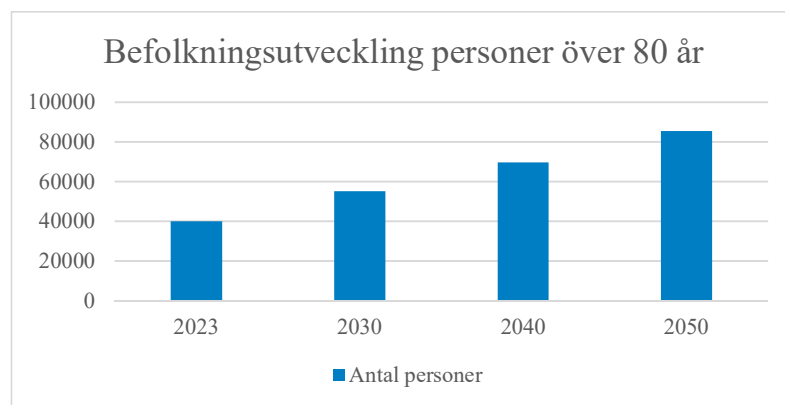
Det är viktigt att vara medveten om att det antal platser inom LOV-systemet som för närvarande utgör en viktig del av de kommande årens beräknade tillgång på vård- och omsorgsplatser beräknas utifrån dagens nivå på nyttjandegrad⁵². De platser som Stockholm idag inte använder, är idag upptagna av någon. Det rör sig alltså inte om tomma platser som väntar på att användas. Dessa platser finns med stor sannolikhet också med i flera andra kommuners kalkyler av antalet LOV-platser. En ökad konkurrens mellan kommunerna kan innebära att Stockholms får tillgång till färre LOV-platser. Exempelvis skulle en sänkning av nyttjandegraden motsvarande tio procent för privata platser innebära en minskning med cirka 400 platser till 2040. Privata utförare väljer själva att ingå i, eller stå utanför LOV, samtidigt som staden är beroende av dessa platser för det kommunala uppdraget. Vid en bristsituation kan behovet av LOV-platser vara kostnadsdrivande då olika kommuner tvingas konkurrera med höjda ersättningsnivåer för att säkerställa tillgången av nödvändiga LOV-platser.

⁵² Nyttjandegraden är den andel av LOV-platser som staden använder i förhållande till det antal LOV-platser staden har avtalat. Dagens nyttjandegrad ligger på 94 procent för LOV-platser inom staden, och 22 procent för utomkommunala LOV-platser.

En ökad efterfrågan av LOV-platser i Stockholmsregionen och andra faktorer som minskad efterfrågan av annan nyproduktion kan leda till en ökning av privata etableringar och LOV-platser som staden inte fullt ut kan styra över. Detta eftersom en markägare själv kan styra vad som ska byggas förutsatt att det stämmer överens med befintlig detaljplan. Ovanstående osäkerhetsfaktorer tillsammans med det låga antalet lediga vård- och omsorgsplatser här och nu, beskrivna i kapitel tre, gör att planeringen inte revideras ytterligare i boendeplan 2025. En ökad nivå av vård- och omsorgsboenden med kommunalt huvudmannaskap innebär en ökad rådighet över tillgången på platser och kostnadsutveckling. Samtidigt innebär ett minskat beroende av LOV-platser en planering av fler kommunala platser vilket ger en ökad investeringskostnad för Stockholms stad.

7.2 Fler äldre leder till ökad omsorgskonsumtion

Störst betydelse för äldreomsorgen har utvecklingen i åldersgruppen över 80 år. År 2023 uppgick antalet äldre över 80 år till cirka 40 000 personer. En snabb utveckling sker i åldersgruppen som redan 2030 har ökat med cirka 15 000 personer. De allra äldsta med det tyngsta omsorgsbehovet, över 90 år, förväntas fram till 2040 att fördubblas från 7 640 personer år 2023 till cirka 15 000 år 2040. Ökningen fortsätter till 2050 då gruppen beräknas uppgå till drygt 19 000 personer.

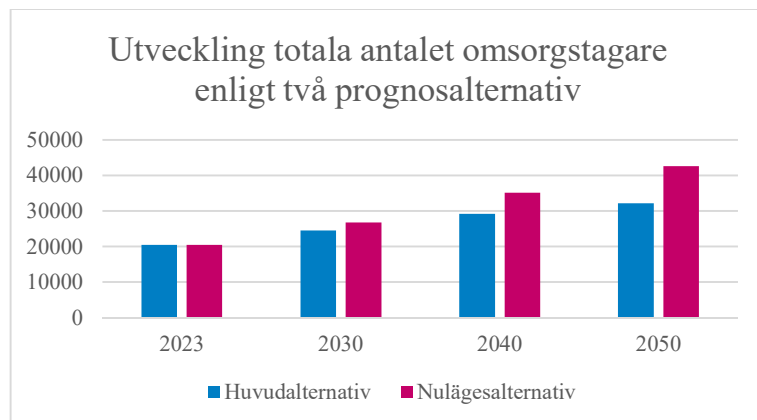


Antalet yngre äldre, mellan 65 till 79 år, ökar med cirka 17 000 personer de närmaste tio åren. Att denna grupp fortsätter att öka innebär att de höga nivåerna på omsorgskonsumtion kommer att hålla i sig också efter 2050.

Antalet omsorgstagare

År 2023 uppgick det totala antalet omsorgstagare inom äldreomsorgen till knappt 20 500 personer. Till 2030 förväntas det totala antalet om-

sorgstagare vara 4 000 till 6 000 fler än idag. Till år 2040 beräknas ökningen vara 8 500 till 14 500. Till år 2050 blir ökningen 11 500 till 22 000 fler omsorgstagare jämfört med 2023 beroende på prognosalternativ. Om det blir den lägre eller högre siffran beror på om konsumtionsnivån på äldreomsorg fortsätter att sjunka (den lägre siffran) eller ligger kvar på samma nivå som idag (den högre siffran).



Osäker utveckling av omsorgskonsumtion ger två prognosalternativ

Eftersom det inte går att fastställa varför omsorgskonsumtionen har minskat är det svårt att bedöma behov och efterfrågan framåt. Minskningen av omsorgskonsumtion beror sannolikt på att äldre blivit friskare, men den kan också ha påverkats av förändringar i biståndsbedömningen och attityder efter pandemin. Det kan leda till förändringar i efterfrågan på äldreomsorg som tidigare varit svåra att prognostisera. För att möta den osäkerheten presenteras två prognoser.

Huvudalternativet utgår från att tidigare omsorgsminskning beror på att friska år läggs till ökad medellivslängd och att nivån på omsorgskonsumtionen kommer att fortsätta att minska. Nulägesalternativet utgår från att andra orsaker kan ligga bakom tidigare omsorgsminskning och att nivån på omsorg kommer att ligga kvar på nuvarande nivå. Då Huvudalternativet räknar med att teknisk och medicinsk utveckling delvis ligger bakom tidigare omsorgsminskning innebär detta att om inte teknikutveckling implementeras i äldres bostäder och tjänster blir nivån på framtida omsorgskonsumtion närmare den högre nivån i Nulägesalternativet än den lägre nivån i Huvudalternativet. Utgångspunkter för båda prognosalternativen är att dagens insatser möter de faktiska behoven samt att biståndsbedömning, avgifter och balans mellan behov och budgetram förblir oförändrade per omsorgstagare.

Tilltagande behov av vård- och omsorgsbostäder

När antalet äldre ökar, ökar även behovet av heldygnsomsorg på vård- och omsorgsboende. I september 2023 bodde 5 526 personer på vård- och omsorgsboende. Det är en ökning med cirka 158 personer jämfört med samma period år 2022. De närmaste fem åren ökar behovet med 700 till 1 100 platser beroende på om omsorgskonsumtionen fortsätter sjunka eller ligger kvar på samma nivå som idag. Skillnaden mellan prognosalternativen är drygt 400 platser vilket motsvarar fyra till fem nya vård- och omsorgsboenden. Vid 2040 har behovet ökat med 2 400 till 3 800 platser beroende på omsorgskonsumtionens utveckling. Skillnaden mellan prognosalternativen är knappt 1 400. År 2050 har behovet ökat med 3 500 till 6 000 platser beroende på prognosalternativ. Skillnaden mellan prognosalternativen har då ökat till knappt 2 500 fler platser om omsorgskonsumtionen inte sjunker som beräknat, vilket motsvarar ytterligare cirka 30 vård- och omsorgsboenden.



Äldreboendeplaneringens synpunkter och förslag

Utifrån de osäkerhetsfaktorer som finns gällande behov och efterfrågan är det viktigt att noggrant följa prognosutfallet de närmsta åren och skapa beredskap för att omsorgskonsumtionen kanske inte fortsätter att sjunka som tidigare förväntats. Det är också viktigt att få en större kunskap om hur äldres fysiska och kognitiva funktioner utvecklas över tid och vilken form av insatser som bäst motsvarar olika nivåer av behov. Stort behov finns av ökad forskning och utveckling av prognosmetoder. Det är också önskvärt med ett mer regionalt samarbete gällande prognoser för äldreomsorgskonsumtion då exempelvis lagen om valfrihetssystem (LOV) gör det svårt att få en översikt i vilken utsträckning och hur förändringar i behov och efterfrågan kommer att påverka den egna kommunen och omkringliggande kommuners tillgång på platser.

Äldreboendeplaneringen föreslår en utveckling av prognosverktyg för större möjlighet till att belysa hur olika faktorer kommer att påverka framtida tillgång på äldreomsorg.

Äldreboendeplaneringen föreslår fortsatt utveckling av statistik och regelverk i köhantering för en mer effektiv användning av befintliga platser.

7.3 Omstrukturering och upprustning befintligt kommunalt fastighetsbestånd

Upprustning och evakuering sammanfaller med ökade behov

Genomgripande upprustning och omstrukturering pågår inom det kommunala beståndet av särskilda boenden. För många befintliga boenden finns ett behov av totalrenovering som kräver tomställning och evakuering av de boende. Fastigheterna har åldrade tekniska system som nått sin tekniska livslängd och 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. Totalt står cirka 25 fastigheter inför genomgripande upprustning i närtid och behov kommer att finnas av evakueringar av de boende. Fastigheterna som berörs innehåller vård- och omsorgsboende, servicehus och seniorbostäder. Flera servicehus kan behöva omstruktureras på grund av minskad efterfrågan och otidsenlig utformning.

Äldreboendeplaneringens synpunkter och förslag

Boendeplaneringen ser ett behov av att integrera evakueringsplaneringen i boendeplaneringen när Micasas planering 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. Vissa upprustningsprojekt kan komma att innefatta tillskott på vård- och omsorgsplatser vilket även det påverkar planeringen av nya vård- och omsorgsboenden.

Mot bakgrund av de stora underhållsbehoven inom stadens fastighetsbestånd för servicehus finns ett behov av att säkerställa att de äldre som får denna biståndsinsats också har tillgång till den omsorg de har rätt till.

Äldreboendeplaneringen föreslår en stadsövergripande organisation som säkrar evakueringsplaneringen kopplat till Micasas upprustningsplanering. Denna organisation behöver tillskapas för att stödja stadsdelsförvaltningarna och få till bästa möjliga lösningar utifrån brukar-, personal-, försörjnings- och stadsövergripande perspektiv.

Äldreboendeplaneringen föreslår att stadsledningskontoret i samråd med äldreförvaltningen, Micasa och stadsdelsförvaltningarna samordnar planeringen för stadens servicehus i syfte att säkerställa att behoven i denna biståndsbedömda boendeform också fortsatt kan mötas.

7.4 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 år 2040. Sådana investeringar måste kvalitativt vara säkrade. Det är viktigt att nya boenden uppfyller gällande krav, både i utformning och funktioner som möter behoven ur såväl boende- som personal- och driftsperspektiv så att de utgör en bra resurs lång tid framåt. 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 kommunalt vård- och omsorgsboende beräknas numera en framförhållning om cirka tio år för att klara detaljplanearbete, projektering och byggande, jämfört med tidigare sju år. Inriktningen vid projektering av nya vård- och omsorgsboenden med staden som beställare är att utvalda tomter ska vara lämpliga ur ett äldreperspektiv, ha god tillgänglighet samt att de ska ligga i anslutning till kommunikationer och service.

För att underlätta planerings- och projektprocessen tog Micasa år 2017 fram ett ramprogram i samarbete med representanter från ett antal stadsdelsförvaltningar, äldreförvaltningen, intresseorganisationer och forskare. Ramprogrammet reviderades 2022. Syftet med ramprogrammet är bland annat att beakta att nödvändiga ytor, rumssamband och funktioner kommer med i tidiga skeden. Ramprogrammet kommer följas upp

bland annat utifrån erfarenheter från Micassas befintliga fastigheter och kommande projekt och uppdateras vid behov.

Äldreboendeplaneringens synpunkter och förslag

De flesta större stadsutvecklingsområden har en lång planeringsprocess med övergripande program, flera parallella detaljplaneprocesser och etappindelningar för färdigställda bostäder. Utifrån det snabbt ökande antalet äldre och de stora antal nya bostäder som behövs är det viktigt att såväl vård- och omsorgsboenden som seniorbostäder blir en naturlig del av alla stadsutvecklingsprojekt.

Flera av kommande års projekt med nya vård- och omsorgsboenden är försenade på grund av exempelvis överklaganden. Tillgången på vård- och omsorgsboendeplatser i de kommunalt planerade nyproduktionsprojekten kommer att påverkas eftersom dessa sannolikt behöver användas som evakueringsplatser under renoveringar av befintliga platser. Det är en stor utmaning att klara genomförandet av den omfattande nyproduktion som planeras för att möta den ökande äldre befolkningen. Boendeplaneringen arbetar löpande med att följa upp planeringen för kommande vård- och omsorgsboenden. Under senare tid har extra fokus lagts på att identifiera möjliga platser för vård- och omsorgsboenden i innerstaden. Micasa utreder för närvarande olika möjliga platser. Inga konkreta platser för nya kommunala vård- och omsorgsboenden är definierade för färdigställande år 2033 och framåt. Det är brist på tillgänglig mark i innerstaden och närförort och stadsdelsförvaltningarna i region innerstaden ser en stor risk att underskottet av platser i vård- och omsorgsboenden kommer att bli större än vad som prognostiserats. Arbetet med att inventera möjliga markanvisningar, effektivisera processen och hålla tidplaner behöver ha hög prioritet på alla nivåer i stadens planering framöver.

I de regionala boendeplanerna lyfts också att om tillgången till tomter för nybyggnation är begränsad måste andra möjligheter ses över som exempelvis ombyggnationer av befintliga fastigheter. Med tanke på den långa planeringsprocessen behöver denna inventering göras skyndsamt och även omfatta byggnader som inte ägs av Stockholms stad. Det prognostiserade behovet av vård- och omsorgsboenden mellan år 2040 till 2050 har ännu inte arbetats in i planeringen. Det kommer att hanteras i kommande boendeplaner.

Äldreboendeplaneringen föreslår att samtliga större stadsutvecklingsområden och större kommande detaljplaneområden inventeras med syfte att placera ut kommande nyproduktioner

av vård- och omsorgsboenden i möjliga områden och på konkreta platser för hela äldreboendeplanens planeringsperiod.

Äldreboendeplaneringen föreslår en utredning av vilken organisation eller vilka åtgärder som krävs för att kvalitetssäkra och effektivisera och ge nödvändigt stöd i beställarprocessen för att säkerställa slutresultatet inför den stora utbyggnad av vård- och omsorgsboenden som är i ett inledningsskede.

Äldreboendeplaneringen föreslår att utreda möjligheten att ta fram ett funktionsprogram för vård- och omsorgsboenden i syfte att stärka beställarrollen hos beställande nämnd.

7.5 Ekonomiska överväganden och investeringskostnader

Det ökade antalet äldre och den växande omsorgskonsumtionen medför stora framtida kostnader för den kommunala budgeten för båda prognosalternativen. 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 äldreomsorg

I budgeten år 2019 var bruttokostnaden för äldreomsorgen 7,7 miljarder kronor enligt ramen. Fram till år 2030 förväntas kostnaden för äldreomsorgen öka med 1,82 till 2,65 miljarder, vilket innebär en ökning på 15 till 24 procent beroende på om äldreomsorgskonsumtionen fortsätter att sjunka enligt Huvudalternativet (den lägre nivån) eller ligger kvar på samma nivå som idag enligt Nulägesalternativet (den högre nivån). Fram till år 2040 förväntas kostanden öka med 4,43 till 6,81 miljarder, vilket motsvarar en ökning med 42 till 87 procent. Till år 2050 förväntas kostnaden öka med 6,1 till 10,4 miljarder, vilket motsvarar en ökning på 60 till 104 procent i jämförelse med budget 2019.

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 1 980 i kommunal regi vilket motsvarar cirka 25 nya vård- och omsorgsboenden 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 2 800 i kommunal regi vilket motsvarar cirka 35 nya boenden. Båda alternativen utgår från att varje boende i snitt innehåller 80 boendeplatser.

Om kommunkoncernen svarar för utbyggnaden av vård- och omsorgsboenden innebär detta stora investeringsutgifter. Projektförutsättningarna varierar stort, en utgift om cirka 3,5 till 4,0 miljoner kronor, inklusive moms, per nybyggd lägenhet kan idag tjäna som grovt riktmärke.

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 till 11,6 miljarder till år 2040. Till detta tillkommer 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 stadens bolag. Även om det är ändamålsenligt att ha Micasa som hyresvärd så är det inget självändamål. För att begränsa de investeringskostnader som denna lokalthållning 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 stadsdelsförvaltningen 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

Med det osäkra omvärldsläget är utvecklingen oviss gällande tillgång och prissättning på byggmaterial och hur inflation, ränteläge och energipriser utvecklas. Stora delar av nyproduktionen i hela landet har stoppats upp på grund av ovisshet. Risken är stor för både konkurser och varsel inom byggbranschen. Ovan beskrivna kostnadskalkyler baseras på investeringskostnader för vård- och omsorgsboenden från Boendeplan 2024. Byggkostnadsindex för flerbostadshus steg med över 15 procent mellan januari 2022 och januari 2023, och har fortsatt att stiga med ytterligare 3,7 procent mellan januari 2023 och januari 2024. Större investeringar är redan idag svåra att få ihop på grund av de senaste årens kostnadsökningar.

Utmaningar för boenden med höga nettohyreskostnader

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 per boendedygn motsvarar dessa 300 kronor 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 stadsdelsförvaltningarnas 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 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. Bedömningen är att hyresnivåerna för privata utförare inom LOV ligger något högre än för de kommunala.

Utmaningar för boenden med höga nettohyreskostnader

Nettohyreskostnaden för vård- och omsorgsboende varierar enligt de regionala boendeplanerna mellan en negativ kostnad och en kostnad per

377 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. Att i samband med planeringen ta fram nyckeltal genom att beräkna nettohyreskostnad, både för vård- och omsorgsboenden och servicehusen, behöver fortsatt utvecklas och kvalitetssäkras.

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 och förslag

Hur stora kostnaderna blir för den framtida äldreomsorgen påverkas av många faktorer. Teknikutveckling och användandet av digitala tjänster kommer att bidra till hur stort behovet blir av vård- och omsorgsplatser framöver och därmed påverka kostnaden för framtida äldreomsorg.

Välfärdstekniska lösningar kan öka delaktighet och självständighet, främja aktivitet och skapa trygghet. 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.

Stadens arbete med införande av digital tillsyn är inriktat på att stötta äldre i ordinärt boende med digitala lösningar. Det finns ett behov av att skapa förutsättningar för att använda välfärdsteknik i alla stadens boendeformer för äldre och att prioritera implementering av välfärdsteknik som ett led i att minska nivån på omsorgskonsumtion.

Ur ett långsiktigt driftkostnadsperspektiv är det viktigt att värdera och beakta framtida hyreskostnader vid utbyggnaden av vård- och omsorgsboenden med kommunalt huvudmannaskap. Samtidigt har kommunkoncernen ett behov att begränsa de egna investeringsutgifterna. Mot bakgrund av detta kan staden i viss omfattning även 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 förordas 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 fastigheter. 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. Nyproduktionsprojekt bör utgå 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.

7.6 Befintligt bostadsbestånd en tillgång att utnyttja bättre

Den tilltagande ökningen av antalet äldre med behov av omsorg, i kombination med långa ledtider för nyproduktionen och höga investeringskostnader för både ombyggnation och nyproduktion är en stor utmaning för staden. De flesta bostäderna är redan byggda och redan byggda bostäder är mindre dyra än nyproducerad bostäder. En begränsad andel i åldersgruppen, 65 år och äldre, cirka åtta procent av ensamhushållen och 19 procent av de sammanboende, har ekonomiska förutsättningar att kunna efterfråga en nyproducerad hyresrätt. Därför är det befintliga bostadsbeståndet en viktig resurs för att tillskapa fler tillgängliga lägenheter och seniorbostäder med mer överkomliga hyror.

Att förlänga kvarboendet i trygga bostäder med en hög tillgänglighet skulle dessutom kunna skjuta fram eventuella behov av särskilt boende i en period där efterfrågan kommer att öka snabbt. Samhällets insatser för att underlätta kvarboende handlar framför allt om att ge hjälp i hemmet genom hemtjänst och hemsjukvård, samt att underlätta

vardagen genom bostadsanpassning och individuellt anpassade hjälpmedel. En komplettering i boendeplaneringen skulle vara att fokusera också på vilka åtgärder som krävs för att skapa en ökad tillgänglighet och trygghet där många äldre redan bor.

Behov av hemtjänstinsatser ökar vid förlängt egenboende

Strategier behövs för att utveckla äldreomsorgens insatser i det ordinarie boendet utifrån målsättning att fördröja, eller helt 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. 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. Samtidigt innebär ett ökat användande av teknik och digitala lösningar inom äldreomsorgen, andra typer av resurser och kompetens för 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.

Lämpliga bostäder för seniorer behövs både i nyproduktion och befintligt bestånd

För att uppnå målet med ett minskat behov av vård- och omsorgsplatser krävs att stadens lägenheter för äldre svarar upp mot efterfrågade behov i nyproducerade seniorbostäder som i befintligt bostadsbestånd. Detta gällande såväl tillgänglighet och gemenskap som variation av boende- och upplåtelseformer som den heterogena målgruppen 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. Det är avgörande att det finns seniorbostäder med en hyressättning som också den del i målgruppen som har låga inkomster kan klara av. Där kan fokus på befintligt bostadsbestånd vara en nyckel att skapa seniorbostäder som fler kan efterfråga.

Äldreboendeplaneringens synpunkter och förslag⁵³

De bostäder som redan är tillgänglighetsanpassade, och de som skulle bli det med enklare anpassningar, är en stor tillgång i utmaningen med ett snabbt ökande omsorgsbehov. Förutsättningen är att dessa bostäder kan matchas med de personer som har dessa behov. Ett första steg är att få 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. En sådan kartläggning skulle bidra till en tydligare bild av framtida behov av såväl vård- och omsorgsboende som seniorbostäder i olika utformning. En kartläggning och ett förturssystem skulle med mer begränsade investeringar kunna bidra till att fler äldre får möjlighet att bo i tillgängliga bostäder lämpade för långsiktigt kvarboende. Detta bör också kopplas till eventuellt ökande kostnader för boendeanpassningsbidragen. Bostadsanpassning är dyrt och är idag riktat till individen. Det innebär att när individen flyttar och inte längre har behov av bostadsanpassningen tas denna bort från en lägenhet istället för att återanvändas av en annan person med liknande behov. Konsekvensen är stora kostnader, en trög process och en ineffektiv användning av befintliga bostäder.

För att öka antalet tillgängliga bostäder för äldre i befintligt bostadsbestånd och förlänga möjligheten till kvarboende borde lägenheter som redan har anpassats med högre tillgänglighet ha kvar dessa anpassningar och förtur ges till någon med liknande behov. De allmännyttiga bostadsbolagens tillgänglighetsmärkning skulle kunna vara en komplettering för att snabbare få fram lämpliga seniorbostäder.

Äldreboendeplaneringen föreslår en kartläggning av hur äldre bor idag och vilka åtgärder som krävs för att förlänga möjligheten till kvarboendet, hur många som skulle behöva flytta till mer anpassade bostäder och hur detta skulle påverka behoven av nyproduktion.

Äldreboendeplaneringen föreslår att berörda förvaltningar och bolag bör få i uppdrag att utreda förutsättningar att arbeta uppsökande i syfte att påskynda inventering av tillgängligheten i befintligt bestånd.

Äldreboendeplaneringen föreslår en kartläggning av åtgärder som kan skapa tillgänglighet i många bostäder med begränsad insats, exempel insatser i fastigheter där lägenheterna är till-

⁵³ Förslag och synpunkter kommer huvudsakligen ifrån PM - Underlag för planering av seniorbostäder i Stockholms stad, 2023

gängliga men brister finns i gemensamhetslokaler och framkomlighet till bostäderna (exempelvis automatiserade dörrar och ramper).

Äldreboendeplaneringen föreslår att bjuda in privata hyresvärdar att delta i samarbete om tillgänglighetsinventering och tillgänglighetsmärkning

Äldreboendeplaneringen föreslår att utreda möjligheten att låta bostadsanpassningar finnas kvar när en boende lämnar bostaden och införliva dessa bostäder i seniorbostadsbeståndet. Det i syfte att skapa ett större och mer varierat utbud av ekonomiskt överkomliga seniorbostäder för att öka förutsättningarna för kvarboende.

Äldreboendeplaneringen föreslår att utreda möjligheten med förurer så att tillgängliga bostäder går till dem som har störst behov av tillgänglighet.

Äldreboendeplaneringen föreslår att utreda möjligheten att utveckla konceptet seniorbostäder med olika nivåer av service för att möta kommande behov.

Äldreboendeplaneringen föreslår att utreda möjligheten till exempelvis införandet av funktionen flyttlotsar för äldre samt rikstad information och utbildningsinsatser för att stimulera rörligheten och bistå äldre i planeringen av sitt boende och i flyttprocessen.

Referenslista – källor och litteratur

Beräkningar från Paraplysystemet, oktober 2023
Bostadsförmedlingen, Stockholms stad
Boverkets bostadsmarknadsenkät, 2023
Evidens, Bostadsmarknaden för äldre, preferenser och betalningsvilja, 2021
Micasa Fastigheter i Stockholm AB ramprogram för vård och omsorgsboenden
PM - Underlag för planering av seniorbostäder i Stockholms stad, 2023
Region Stockholm/TRF, 2019:6, Sjukdomspanoramata 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
SHIS Bostäder
Socialstyrelsen, Behov och tillgång till särskilda boendeformer för äldre, 2021
Socialstyrelsen, Vård och omsorg vid demenssjukdom, 2018
Stockholms stads budget 2019, 2023 och 2024
Stockholms stad, regionala Boendeplaner, 2025
Sweco, Framtidens behov av seniorbostäder, 2018
Sweco, Efterfrågan och behov, 2019
Sweco, Äldreomsorgsprognos, 2023
Sweco, Äldreomsorgsprognos, tabellbilagor, 2023
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 valfrihetsystem) 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

Antalet LOV-platser inom staden anges inom den region där platserna är belägna. Med utgångspunkt från de senaste årens faktiska nyttjande av LOV-platser. LOV-platser som ingår i stadens avtal, kan även ingå i andra kommuners avtal med ett privat boende.

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
- Fastighetsbeståndslistor från allmännyttan
- Sökningar på internet

Prognos omsorgskonsumtion

Metod beräkning kostnadsanalys

Utifrån dagens kostnader⁵⁴ för hemtjänst, dagverksamhet, hemvårdsbidrag och äldreboenden har prognos för äldreomsorgen beräknats. Kostnaden är beräknad för omsorgstagare i varje åldersklass och där- efter summerad till en total kostnad. I beräkningen antas att förhållan- dena mellan omsorgsformerna hemtjänst, vård- och omsorgsboende med flera hålls konstanta över tid (i äldreomsorgs-prognosen antas samma reduktion av konsumtionen oavsett omsorgsform). Beräk- ningen tar inte heller hänsyn till exempelvis löne- och hyreshöjningar eller effekter av förändrad bistånds- bedömning. Utvecklingen presen- teras som ett index i diagrammet nedan där kostnaden framöver jämförs med den beräknade kostnaden för år 2019⁵⁵.

Metod beräkning efterfrågan nyproduktion seniorbostäder

Ensamhushållet:

- Antas bo i en nyproducerad hyreslägenhet, två rum och kök om 63 kvadratmeter.
- Hyran uppgår till 12 278 kronor per månad.
- Detta ger ett krav på 33 917 kronor i nettoinkomst per månad för att hushållet inte ska lägga mer än 36 procent av disponi- bel inkomst på boendet.

Det sammanboende hushållet där minst en är över 70 år:

- Antas bo i en nyproducerad hyresrätt, tre rum och kök om 75 kvadratmeter.
- Hyran uppgår till 14 262 kronor per månad.
- Detta ger ett krav på 39 398 kronor i nettoinkomst per månad för att hushållet inte ska lägga mer än 36 procent av disponi- bel inkomst på boendet.

⁵⁴ Kostnadernas utveckling mäts i fasta priser.

⁵⁵ Basåret för kostnadsindexet är 2019 (och inte 2022). Det beror på att omsorgsta- gandet 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 re- presentativt när det gäller omsorgstagandet i befolkningen används 2019 i stället för 2022.

Metod för beräkningar efterfrågan bostadsrätt

Beräkning av efterfrågan på seniorbostäder upplåtna med bostadsrätt utgår från de kreditprövningar, så kallade KALP-kalkyler⁵⁶, som bankerna låter genomföra inför beviljande av bostadslån.

Ensamhushåll antas i detta exempel efterfråga en bostadsrätt, två rum och kök om 53 kvadratmeter. Avgift per kvadratmeter och år i nyproduktion antas uppgå till 950 kronor. Levnadskostnader baseras på Konsumentverkets referensvärden. Levnadskostnaderna för ett ensamhushåll i storstadskommuner beräknas uppgå till 8 810 kronor per månad.

Sammanboende antas i detta exempel efterfråga en bostadsrätt, tre rum och kök om 83 kvadratmeter. Avgift per kvadratmeter och år i nyproduktion antas uppgå till 850 kronor. Levnadskostnaderna för sammanboende i storstadskommuner beräknas uppgå till 14 690 kronor per månad.

Beräkning av efterfrågan på seniorbostäder upplåtna med bostadsrätt utgår från de kreditprövningar, så kallade KALP-kalkyler, som bankerna låter genomföra inför beviljande av bostadslån.

I KALP-kalkylen används kvadratmeterpriserna per stadsdel baseras på slutpriser för bostadsrättslägenheter på successionsmarknaden från Hemnet AB, sålda under perioden maj till oktober 2023.

I kalkylen tillämpas följande villkor:

- Kalkylränta 7 procent
 - Ränteavdrag 30 procent
 - Belåningsgrad 70 procent
 - Kontantinsats 30 procent
 - Amorteringskrav 1 procent
 - Skärpt amorteringskrav, en procent, om bolånet överstiger 4,5 gånger bruttoinkomsten
-

Boendeplan 2025 med utblick mot 2050

Dnr: ALD 2024/121

Förvaltning: Äldreförvaltningen

Avdelning: Avdelningen för stadsövergripande äldreomsorgsfrågor

Kontaktperson: Charlotta Jaensson och Therese Rosén