

# Äldreboendeplan 2026 med utblick mot 2050

Stadsövergripande  
äldreboendeplan

[stockholm.se](https://stockholm.se)

**Boendeplan 2026 med utblick mot 2050**

**Dnr::** ALD 2025/326

**Förvaltning:** Äldreförvaltningen

**Avdelning:** Avdelningen för stadsövergripande äldreomsorgsfrågor

**Kontaktperson:**

## Innehåll

<b>Sammanfattning</b>	<b>5</b>
<b>Bakgrund</b>	<b>8</b>
<b>Stadsövergripande äldreboendeplan</b>	<b>8</b>
Översyn av planeringsprocessen	9
<b>Prognosstöd för äldreomsorgsbehov</b>	<b>9</b>
<b>Inledning</b>	<b>10</b>
<b>Om bostäder för äldre personer</b>	<b>10</b>
Ordinärt boende	10
Särskilt boende	11
Annat boende	11
<b>Behov av särskilda boendeformer för äldre</b>	<b>11</b>
<b>Vård- och omsorgsboende</b>	<b>11</b>
Verkställda beslut 2020– 2024	12
Ansökningar från andra kommuner	13
<b>Korttidsboende</b>	<b>14</b>
Verkställda beslut 2020– 2024	14
<b>Servicehus</b>	<b>15</b>
Verkställda beslut 2020– 2024	16
Hemtjänstinsatser i servicehus	16
<b>Behovsprognos – 2050</b>	<b>17</b>
Befolkningsprognos	18
Omsorgskonsumtion	18
Behovsprognos för insatsen vård- och omsorgsboende	20
Behovsprognos för insatsen korttidsvård	21
<b>Tillgång till platser i boendeformer för äldre</b>	<b>22</b>
<b>Kapacitet inom stadens eget bestånd</b>	<b>22</b>
Tillgång till platser i vård- och omsorgsboende	22
Tillgång till platser i profilboende	23
Tillgång till platser i korttidsboende	23
Tillgång till platser i servicehus	24
Beslutad eller planerad avveckling	24
Renoveringsbehov	25
<b>Kapacitet inom privat regi</b>	<b>26</b>
Potentiellt tillgängliga platser i vård- och omsorgsboende	26
<b>Tillkommande kapacitet</b>	<b>27</b>
Inom stadens bestånd	27
Inom det privata beståndet	27
Aktuella nybyggnadsprojekt	28
<b>Framskrivning av behov av platser i vård- och omsorgsboende och korttidsboende</b>	<b>29</b>
Framskrivning av behov på stadsövergripande nivå	29
Framskrivning av behov per stadsdelsregion	30
Prognos för behov av och tillgång till platser till och med 2050	30
Jämförelse med andra kommuner	31

<b>Ekonomi</b>	<b>34</b>
<b>Stockholms stads kostnader för äldreomsorgen</b>	<b>34</b>
Ökning av personer med demenssjukdom påverkar stadens kostnader	34
Konkurrens mellan kommuner kan komma att påverka ersättningsnivåer	35
Nettohyresmodell	35
<b>Sammanfattande analys</b>	<b>37</b>
<b>Behovet av särskilt boende ökar kraftigt</b>	<b>37</b>
Faktorer som kan komma att påverka behovet av särskilt boende	37
<b>Planeringsinriktningen 60/40 gäller allttjämt</b>	<b>39</b>
Alternativ för att säkra tillgången på platser	39
Platsbrist påverkar stadens förutsättningar att verkställa beslut	40
Brist på platser kräver effektiva processer	40
Platsbrist får konsekvenser för hemtjänstens uppdrag	41
<b>Svårigheter att hitta mark för nybyggnation</b>	<b>41</b>
Svårt att hitta lämplig mark	42
Långa ledtider försvårar ytterligare	42
Små möjligheter att inom befintligt bestånd tillskapa fler platser	43
Upprustning och evakuering sammanfaller med ökade behov	43
<b>Risk för konkurrens mellan kommuner</b>	<b>43</b>
<b>Servicehus – en komplex form av boende</b>	<b>44</b>
<b>Referenslista</b>	<b>46</b>

## Sammanfattning

I Stockholms stad har äldre nämnden kommunfullmäktiges uppdrag<sup>1</sup> att på en stadsövergripande nivå samordna planeringen av vård- och omsorgsboenden, servicehus och korttidsboenden. I uppdraget ingår att årligen ta fram Stockholms stads stadsgemensamma äldreboendeplan. Planen utgör ett underlag till stadens strategiska planering för att säkerställa tillgången till särskilda boendeformer för äldre på framför allt längre sikt.

I 2026 års äldreboendeplan fokuseras på behovet av de boendekategorier för äldre som kommunen enligt socialtjänstlagen är skyldig att tillhandahålla och som ingår i begreppet särskilda boendeformer. I Stockholms stad innebär det i första hand vård- och omsorgsboende (samtliga kategorier) och korttidsboende. I staden ingår även servicehus i kategorin särskilt boende, men denna boendeform ingår inte i behovsframskrivningen. I majoriteten av landets kommuner har servicehus avvecklats som en biståndsbedömd särskild boendeform och omvandlats till trygghetsboende eller seniorboende.

Framskrivningen av behov i årets boendeplan har gjorts med stöd av prognosmodellens nulägesalterantiv. Prognosen baseras därmed på antagandet att nuvarande nivåer på omsorgskonsumtion kommer att kvarstå och att det ökade behovet relateras till den demografiska utvecklingen. Tidigare har det så kallade huvudalterantivet tillämpats i framskrivningen, där omsorgskonsumtionen antas minska över tid. Därav visar 2026 års behovsprognos på behov av ett högre antal platser jämfört med tidigare års prognoser. Enligt nu aktuell prognos förväntas drygt 7 000 personer vara i behov av vård- och omsorgsboende år 2030, vilket är cirka 1 400 fler än år 2024. År 2040 förväntas antalet öka till cirka 9 700 personer och år 2050 till närmare 12 000.

Staden beräknas ha tillgång till drygt 3 600 platser inom egen regi år 2030 och drygt 3 700 platser år 2031. Därefter finns för närvarande inte några ytterligare tillskott på platser planerade inom stadens bestånd. (någon hänsyn till eventuella renoveringar och tillhörande evakueringar har inte tagits i dessa beräkningar).

Privata platser upphandlade enligt lag (2008:962) om valfrihetssystem LOV är att betrakta som potentiellt tillgängliga platser eftersom det är den enskildes val som avgör volymerna. Några garantier för

---

<sup>1</sup> 3 § punkt 1 i äldre nämndens reglemente (2024:21).

beställaren respektive utföraren att få köpa/sälja vissa volymer ges inte i denna upphandlingsform. En privat utförare kan vara godkänd av och ha avtal med flera kommuner samtidigt.

Vid mättillfället år 2024 nyttjades 2 189 platser upphandlade i privat regi LOV inom staden, vilket motsvarar 94 procent av det totala antal potentiellt tillgängliga platserna. Utanför staden, där antalet platser ökat mest under den senaste femårsperioden, nyttjades 647 platser, vilket motsvarar 22 procent av de potentiellt tillgängliga platserna.

Enligt tillgängliga uppgifter om befintliga och tillkommande platser, och givet att staden kan nyttja samma andelar av de privata platserna i boenden upphandlade enligt LOV som år 2024, visar beräkningarna att det kommer att saknas drygt 150 platser år 2030, närmare 2 600 platser år 2040 och drygt 4 800 platser år 2050. Omsatt i normalstora boenden (80 platser) motsvarar det ett behov av nytillskott på cirka 60 boenden år 2050. Antalet platser i nytillskott är dock preliminära, då det råder osäkerhet kring flertalet av nybyggnadsprojekten i privat regi inom staden. När det gäller eventuella nybyggnadsprojekt utanför staden, har staden ingen närmare kännedom om vad som planeras och var.

Även om ytterligare projekt tillkommer under perioden, kommer sannolikt en del av behovet av platser att behöva tillgodoses genom till exempel nyttjande av en högre andel platser i privat regi LOV utanför staden (förutsätter att den enskilde väljer dessa boenden) eller genom alternativa upphandlingsformer inom och/eller utom staden.

För att öka rådigheten över särskilda boendeformer samt minska risken för brist på platser och sårbarhet när platser avvecklas, finns i Stockholms stad en beslutad planeringsinriktning som innebär att en viss andel av beståndet av vård- och omsorgsfastigheter ska ha staden som fastighetsägare. Denna inriktning har gällt över lång tid och ska fortsätta gälla. Stadens planeringsinriktning är att 60 procent av vård- och omsorgsfastigheterna inom stadens geografiska område ska finnas inom stadens eget fastighetsbestånd. Med staden som fastighetsägare finns en långsiktighet i att säkerställa att fastigheterna kan användas som vård- och omsorgsboende oavsett driftaktör.

Enligt nuvarande planering kommer staden att år 2031 ha tillgång till 43 vård- och omsorgsboenden inom det egna beståndet, vilket utifrån nu kända omständigheter motsvarar 48 procent av det totala beståndet inom staden. Samtidigt planeras nio tillkommande fastigheter i privat regi, som då kommer att uppgå till 51, vilket motsvarar 52 procent av det totala beståndet. För att säkerställa en ökad rådighet behöver

staden fokusera på markanvisningar till Micasa Fastigheter i Stockholm AB (som i fortsättningen benämns Micasa Fastigheter).

Bristen på platser inom stadens eget bestånd kan komma att innebära ett ökat beroende av platser i privat regi upphandlade enligt LOV. Majoriteten av de privata utförare som finns i stadens valfrihetssystem har även avtal med andra kommuner. Om platsbrist uppstår även i dessa kommuner finns en risk för en konkurrenssituation som kan komma att påverka stadens tillgång till platser. Detta kan i sin tur komma att påverka stadens kostnader genom behov av att köpa platser på annat sätt och att justera ersättningsnivåer inom valfrihetssystemen.

Brist på platser i vård- och omsorgsboende kan också komma att påverka stadens förutsättningar att verkställa beslut. Det kan i sin tur innebära att allt fler äldre kommer att bo kvar i det ordinära boendet med stöd från hemtjänsten även när omsorgsbehoven blir mycket omfattande. Hemtjänstens uppdrag kommer därmed att påverkas med ett större fokus på kvalificerade omsorgsinsatser. Även regionens hemsjukvård kan komma att påverkas i de fall den enskilde har behov av hälso- och sjukvårdsinsatser.

Den sammanfattande slutsatsen i 2026 års boendeplan är att det kommer att råda brist på platser i såväl närtid som på längre sikt och att olika lösningar därför behöver diskuteras, planeras och prioriteras. Det kan till exempel handla om att inventera tomställda platser och undersöka möjligheter till utökning genom att befintliga boenden utvecklas med fler platser genom att ytor byggs om om till lägenheter men också om att se över kösystem och valfrihetssystem så att dessa fungerar optimalt. En översyn av hur behovet av korttidsplatser ska tillgodoses kan vara ytterligare en åtgärd för att eventuellt kunna frigöra permanenta platser till vård- och omsorgsboende.

## Bakgrund

I varje kommuns ansvar ingår att planera för bostadsförsörjningen i kommunen. Planeringen ska syfta till att skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder och främja att ändamålsenliga åtgärder för bostadsförsörjningen förbereds och genomförs.<sup>2</sup> I Stockholms stad styrs arbetet genom stadens riktlinjer för bostadsförsörjning 2021 - 2024.

Kommunerna har därutöver ett särskilt ansvar när det gäller bostäder för vissa grupper. I socialtjänstlagen<sup>3</sup> stadgas att kommunen ska inrätta särskilda boendeformer för äldre personer (65 år och äldre) som behöver omvårdnad och särskilt stöd. I lagen framgår också kommunens<sup>4</sup> ansvar för att planera sina insatser inom socialtjänsten<sup>5</sup> och att utifrån socialtjänstens uppdrag delta i samhällsplaneringen på strukturell nivå.

### Stadsövergripande äldreboendeplan

I Stockholms stad har äldrenämnden kommunfullmäktiges uppdrag<sup>6</sup> att på en stadsövergripande nivå samordna planeringen av vård- och omsorgsboenden, servicehus och korttidsboenden. Uppdraget genomförs av äldreförvaltningen i samverkan med stadsdelsförvaltningarna, stadsledningskontoret, Micasa Fastigheter, stadsbyggnadskontoret och exploateringskontoret. I uppdraget ingår att ta fram Stockholms stads stadsövergripande äldreboendeplan som revideras årligen. Planen utgör underlag till stadens strategiska planering för att säkerställa tillgången till särskilda boendeformer för äldre på framför allt längre sikt.

Äldreboendeplanen baseras huvudsakligen på stadsdelsregionernas inrapporterade uppgifter, Swecos behovsprognos samt stadens egen statistik. Äldreboendeplanen ska också bidra till att förtydliga för relevanta aktörer vilket behov av särskilda boendeformer Stockholms stad förväntas ha framöver. Äldreboendeplanen godkänns av äldrenämnden och fastställs därefter av kommunstyrelsen.

---

<sup>2</sup> 1 § Lag (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar.

<sup>3</sup> 8 kap. 4 SoL.

<sup>4</sup> Detta ansvar vilar på den nämnd eller de nämnder som kommunfullmäktige utsett att ansvara för socialtjänsten. I Stockholms stad är det stadsdelsnämnderna, med undantag av samordningen av planering enligt ovan.

<sup>5</sup> 7 kap. 1 § SoL.

<sup>6</sup> 3 § punkt 1 i äldrenämndens reglemente (2024:21).



2026 års äldreboendeplan baseras huvudsakligen på uppgifter från december år 2024. Därefter kan vissa förändringar ha skett, dessa kommer att beaktas i kommande års boendeplan.

### **Översyn av planeringsprocessen**

I kommunfullmäktiges budget för år 2025 har kommunstyrelsen fått i uppdrag att tillsammans med äldrenämnden, Micasa Fastigheter och stadsdelsnämnderna ta fram ett förslag på förändrad modell för stadens äldreboendeplanering. I avvaktan på en ny modell har äldreförvaltningen bearbetat den tidigare äldreboendeplanen med ett riktat fokus på lokalförsörjning och de boendeformer för äldre som ingår i stadens lagstadgade ansvar att tillhandahålla.

### **Prognosstöd för äldreomsorgsbehov**

Sveriges Kommuner och Regioner (SKR) har tagit fram ett prognosstöd som ska ge kommunerna stöd i de lokala behovsanalyserna. I verktyget används de uppgifter som i oktober år 2023 rapporterats in av kommunerna till Socialstyrelsen. Framskrivningarna baseras på tre scenarier:

- A – Demografiska behov
- B – Uppskjutna behov
- C – Komprimerade behov

Prognosstödet, som omfattar hemtjänst och särskilda boendeformer, innehåller ett antal grafer som illustrerar behoven. Utfallet i verktyget ska inte ses som SKR:s prognoser för enskilda kommuner, då hänsyn inte har tagits till lokala förutsättningar. Då behovsprognosen i den stadsövergripande äldreboendeplanen, som görs av Sweco, baseras på delvis andra parametrar (se vidare under rubriken ”Behovsprognos vård-och omsorgsboende och korttidsboende”) kan utfallet skilja sig åt. Utvecklingen av SKR:s prognosstöd kommer dock att följas i det fortsatta arbetet med stadens planering av särskilda boendeformer för äldre.

# Inledning

## Om bostäder för äldre personer

Statistik från Statistiska Centralbyrån (SCB) visar att boendemönstret är relativt stabilt i åldersgrupperna 50–79 år. Det är först i åldersgruppen 80+ som det sker en större förändring. Det är i denna åldersgrupp som flytt i allmänhet sker till särskilt boende.

Åldersgrupp	Småhus	Flerbostadshus hyresrätt	Flerbostadshus äganderätt	Specialbostad
50–59	59,5	15,1	21,8	0,5
60–69	58,6	17,5	20,5	0,7
70–79	56,5	20,1	19,4	1,6
80+	40,6	22,7	23,1	9,1

Tabell 1: Andel av befolkningen per boendekategori fördelat per åldersgrupp i riket. Källa: Socialstyrelsen. Rapport "Behov av och tillgång till särskilda boendeformer för äldre" 2021. Från SOU 2020:52.

### Ordinärt boende

Majoriteten av den äldre befolkningen (65 år och äldre) bor i ordinärt boende, det vill säga i vanliga flerbostadshus, seniorboenden, småhus eller motsvarande. Enligt den så kallade kvarboendeprincipen, som varit en hörnsten inom svensk äldrepolitik i flera decennier, ska den enskilde kunna bo kvar i den egna bostaden med stöd från samhället även när behoven av omsorg blir omfattande. Kvarboendet underlättas om bostaden är tillgänglig och anpassad för personer med nedsatt rörelseförmåga.

### Seniorboende – en form av ordinärt boende

Ett seniorboende är vanliga lägenheter på den ordinarie bostadsmarknaden avsedda för personer över en viss ålder, inget biståndsbeslut behövs. 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<sup>7</sup>. Seniorboende ingår inte i begreppet särskilda boendeformer och omfattas därmed inte av kommunens lagstadgade skyldighet vad gäller bostäder för äldre. Se vidare om seniorboenden i bilaga 1.

<sup>7</sup> Källa: Boverket.

### Särskilt boende

Särskilt boende är ett samlingsbegrepp för individuellt behovsprövade boendeformer för äldre. En bostad i särskilt boende är en kombinerad bostads- och omsorgsform som ges som ett bistånd enligt socialtjänstlagen. Ansökan görs hos kommunens biståndshandläggare, som utreder behovet och fattar beslut om insatsen. I Stockholm stad ingår

vård- och omsorgsboende (inklusive profilboende), korttidsboende och servicehus i kategorin särskilt boende. Se vidare under ”Behov av särskilda boendeformer för äldre”.

### Annat boende

Utöver de boendeformer som redovisas ovan, finns även boendeformer som inte definieras som särskilt boende för äldre. Dessa benämns i förekommande fall som ”annat boende” och avser till exempel hem för vård eller boende (HVB) eller bostad med särskild service enligt LSS. Dessa boendeformer omfattas av socialnämndens planeringsansvar och ingår därför inte i äldreboendeplanen.

## Behov av särskilda boendeformer för äldre

*I detta avsnitt redovisas utvecklingen av behovet av vård- och omsorgsboende, korttidsboende och servicehus under den senaste femårsperioden. Behovet redovisas i antal personer som hade ett verkställt beslut i december aktuellt år. Avsnittet innehåller även en prognos för behovet av platser fram till år 2050.*

### Vård- och omsorgsboende

Vård- och omsorgsboende med heldygnsomsorg (VOB) är en individuellt behovsprövad permanent boendeform som ingår i begreppet särskilt boende. Den enskilde hyr sin bostad med eget kontrakt och har tillgång till gemensamma utrymmen. Personal finns tillgänglig dygnet runt.

Vård- och omsorgsboende finns med tre inriktningar

- för personer med huvudsakligen somatiska (kroppsliga) behov
- för personer med demenssjukdom
- för personer med behov kopplat till en särskild diagnos, till exempel psykiatrisk sjukdom (så kallat profilboende).

I Stockholms stad tillämpas lag (2008:962) om valfrihetssystem LOV inom tjänstekategorin vård- och omsorgsboende. Det innebär att den enskilde, utöver boenden som drivs i kommunal regi/på entreprenad, även kan välja mellan privata boenden upphandlade enligt LOV.

Valfrihetssystemet omfattar hela Stockholms län, det finns därigenom valbara boenden i privat regi även utanför staden.

När det gäller profilboenden, som i behovsprognosen ingår i kategorin vård- och omsorgsboende, finns dessa i såväl kommunal regi som på entreprenad och såväl inom som utom staden. Profilboende omfattas inte av stadens valfrihetssystem.

Vård- och omsorgsboende (inklusive profilboende) ingår i den behovsprognos som presenteras under rubriken ”Behovsprognos för vård- och omsorgsboende och korttidsboende”.

### **Verkställda beslut 2020– 2024**

Behovet av vård- och omsorgsboende (förkortat VOB) redovisas i antal verkställda beslut. Ett beslut om vård- och omsorgsboende räknas som verkställt när den enskilde tackat ja till erbjuden plats och fysiskt flyttat in i boendet. Under perioden 2020– 2024 ökade antalet verkställda beslut om vård- och omsorgsboende med närmare 700. Se vidare i tabellen nedan.

	2020	2021	2022	2023	2024
Personer 65 år och äldre	148 495	151 665	156 313	160 132	164 134
Verkställda beslut i VOB	5 012	5 355	5 491	5 634	5 738
Motsvarar andel (procent) av befolkningen 65 år och äldre	3,4	3,5	3,5	3,5	3,5

Tabell 2: Antal verkställda beslut VOB (inklusive profilboende och HVB-hem) samt andel av befolkningen 65 år och äldre i VOB. Stockholms stad december 2020– 2024. Källa: Sweco.

År 2024 avsåg cirka 58 procent av de verkställda besluten om vård- och omsorgsboende med demensinriktning, 36 procent med somatisk inriktning och sex procent med övriga inriktningar (profilboende och annat boende). Denna fördelning har varit i stort sett densamma sedan år 2020.

Av de cirka 2 600 bostadsbeslut om vård- och omsorgsboende som fattades i Stockholms stad under året, handlade cirka 75 procent om så kallade ”skyndsamma erbjudanden”, det vill säga med behov av en

snabb verkställighet när personer som skrivits ut från sjukhus inte kunnat återgå till sin ordinarie bostad.

Ett gynnande beslut om bistånd som inte verkställts inom tre månader ska rapporteras till kommunfullmäktige och till Inspektionen för vård och omsorg (IVO)<sup>8</sup>. En kommun som dröjer med att verkställa ett gynnande beslut kan åläggas att betala en särskild avgift<sup>9</sup>. Verktälligheten kan senareläggas om den sker inom ett valfrihetssystem enligt LOV<sup>10</sup> och den enskilde har begärt det.

### Icke verkställda beslut 2020–2024

Antalet icke verkställda beslut ökade något år 2024 jämfört med föregående år. Av 165 icke verkställda beslut kvartal 4 år 2024 var cirka en fjärdedel fattade under perioden 2017–2023.

	2020	2021	2022	2023	2024
Antal icke verkställda beslut om VOB	157	121	119	149	165

Tabell 3: Icke verkställda beslut vård- och omsorgsboende kvartal 4 år 2020–2024. Källa: Stockholms stads egen rapportering.

Majoriteten (för närvarande drygt 60 procent) av dem som beviljas insatsen vård- och omsorgsboende önskar ett boende inom det geografiska område som man tidigare bott i. Finns ingen ledig plats, kan den enskilde med stöd av nuvarande kösystem antingen välja ett annat boende och ”köa” till det boende som önskas alternativt bo kvar i det ordinära boendet med stöd från hemtjänsten.

Det huvudsakliga skälet till att ett beslut inte verkställs är att den enskilde tackar nej till erbjudet boende. Kvartal 4 år 2024 hade 136 personer (av 165) fått ett erbjudande vid två eller flera tillfällen men valt att tacka nej. Av dessa hade 87 personer fått två erbjudanden, 40 personer tre erbjudanden och nio personer fyra eller fler erbjudanden.

Sista kvartalet år 2024 hade stadsdelsförvaltningarna Norra innerstaden och Södermalm flest icke verkställda beslut (52 respektive 45), medan Skarpnäck och Hässelby-Vällingby endast hade fyra.

### Ansökningar från andra kommuner

Ansökningar från andra kommuner kan inkomma på två sätt; antingen som en ansökan med stöd av bestämmelser i socialtjänstlagen (SoL)<sup>11</sup>

<sup>8</sup> 34 kap. 1 § SoL.

<sup>9</sup> 34 kap. 5 § SoL.

<sup>10</sup> 35 kap. 5 § SoL.

<sup>11</sup> 29 kap. 7 § SoL.

eller genom den särskilda överenskommelse om bibehållet kostnadsansvar vid flytt till särskilt boende som omfattar vissa kommuner i Stockholms län. Överenskommelsen innebär bland annat att utflyttningsskommunen fattsar biståndsbeslut och behåller kostnadsansvaret.

En ansökan om särskilt boende enligt SoL från person bosatt i en annan kommun ska hanteras på samma sätt som om han eller hon var bosatt i staden. Att behovet av insatser är tillgodosett i hemkommunen är inte ett skäl till att avslå en ansökan i den nya kommunen. Under år 2024 hanterades totalt 226 ansökningar om vård- och omsorgsboende och servicehus från personer boende i en annan kommun. 108 ansökningar (48 procent) bifölls.

Den särskilda länsöverenskommelsen om bibehållet kostnadsansvar kan ses som ett mellanting mellan bestämmelsen i SoL och valfrihetssystemets principer. Enskilda kan välja att ansöka till en annan kommun via SoL eller via sin hemkommun i enlighet med länsöverenskommelsen om de bor i någon av de kommuner<sup>12</sup> i länet som ingår i densamma. Under 2024 hanterade staden totalt 136 ansökningar enligt länsöverenskommelsen från andra kommuner.

## **Korttidsboende**

Korttidsvård är en individuellt behovsprövad insats som beviljas när den enskilde har behov av att tillfälligt vistas i ett vård- och omsorgsboende, så kallat korttidsboende. Den som vistas i ett korttidsboende har vanligtvis kvar sin permanenta bostad i ordinärt boende.

Kommunen har ingen lagstadgad skyldighet att inrätta korttidsboenden. I praktiken finns dock ett behov av denna insatsform, bland annat i samband med utskrivning från slutenvården där vårdtiderna blir allt kortare. Korttidsboende finns i kommunal regi samt i privat regi genom ramavtal som innebär att staden avropar platser efter behov. Insatsen korttidsvård ingår inte i stadens valfrihetssystem.

Korttidsboende ingår i den behovsprognos som presenteras under rubriken ”Behovsprognos för vård- och omsorgsboende och korttidsboende”.

---

<sup>12</sup> För närvarande ingår kommunerna Stockholm, Danderyd, Ekerö, Lidingö, Nacka, Salem, Sollentuna, Täby, Upplands Bro, Värmdö och Österåker.

## Verkställda beslut 2020– 2024

Behovet av platser i korttidsboende varierar över tid och när behov uppstår är det oftast av skyndsam karaktär. I december månad år 2024 var den genomsnittliga vistelsetiden på en korttidsplats 12,7 dagar. I de allra flesta fall är insatsen korttidsvård av engångskaraktär i avvaktan på hemgång till det ordinära boendet eller till ett alternativt boende. Av de verkställda besluten om korttidsvård i december år 2024 avsåg 62 procent vistelse efter sjukhusvård och 38 procent växelvård och avlastning av anhöriga.

En korttidsplats, som vanligen inryms i ett vård- och omsorgsboende, kan nyttjas av flera personer under året. I samband med att insatsen påbörjas och avslutas uppstår vanligtvis något eller några dygn då platsen inte är belagd. Ledig plats måste matcha aktuella behov, och beläggningen i korttidsboenden kan därför variera över tid.

I tabellen nedan redovisas antalet verkställda beslut om korttidsvård under den senaste femårsperioden.

	2020	2021	2022	2023	2024
Personer 65 år och äldre	148 495	151 665	156 313	160 132	164 134
Antal personer 65+ med beslut om korttidsvård	353	365	393	392	383
Andel (%) av befolkningen 65 år-	0,2	0,3	0,2	0,2	0,3
Antal verkställda dygn	4 330	4 382	4 638	4 973	4 718
Antal verkställda dygn per person	11,9	12,3	12,0	11,9	12,7

Tabell 4: Antal personer med beslut om korttidsvård, andel av befolkningen 65+, antal verkställda dygn samt antal dygn per person. Stockholms stad december månad 2020–2024. Källa: Sweco.

## Icke verkställda beslut 2020– 2024

I tabellen nedan redovisas antalet beslut om korttidsvård som inte kunnat verkställas inom tre månader under perioden 2020–2024.

	2020	2021	2022	2023	2024
Antal icke verkställda beslut korttidsvård	2	0	3	9	1

Tabell 5: Icke verkställda beslut korttidsvård kvartal 4 år 2020–2024. Källa: Stockholms stads egen rapportering.

## Servicehus

Servicehus är en form av permanent särskilt boende med tillgång till viss gemensam service och gemensamma lokaler. Den som behöver omsorgs- eller serviceinsatser ansöker om det särskilt och får insatserna via hemtjänstpersonal stationerad inom boendet.

I Stockholms stad är servicehus en individuellt behovsprövad boendeform som ingår i kategorin särskilt boende. Därigenom har staden ett ansvar för hälso- och sjukvårdsinsatser på primärvårdsnivå. Samtliga servicehus drivs i kommunal regi. Insatsen servicehus ingår inte i stadens valfrihetssystem enligt LOV, men den enskilde kan välja mellan tillgängliga servicehus inom staden.

Behov av och tillgång till platser i servicehus redovisas i boendeplanen, men denna boendeform ingår inte i behovsprognosen.

### Verkställda beslut 2020– 2024

Under perioden 2020- 2024 har antalet personer med ett verkställt beslut om servicehus minskat med cirka 200. En generell bild är att det är allt färre som ansöker om servicehus och att det är andra alternativ (till exempel seniorboende) som efterfrågas. Det finns dock variationer mellan stadsdelsregionerna.

	2020	2021	2022	2023	2024
Antal personer 65 år och äldre	148 495	151 665	156 313	160 132	164 134
Antal personer med verkställt beslut om servicehus	785	683	664	655	589
Andel (%) av befolkningen 65 år-	0,5	0,5	0,4	0,4	0,4

Tabell 6: Verkställda beslut om servicehus samt andel av befolkningen 65 + med beslut om servicehus. Stockholms stad december 2020–2024. Källa: Sweco.

### Icke verkställda beslut 2020– 2024

Icke verkställda beslut för kategorin servicehus ingår i statistiken för vård- och omsorgsboende och kan därför inte redovisas separat.

### Hemtjänstinsatser i servicehus

Om den som bor i servicehus får behov av omsorgs- och/eller serviceinsatser fattas ett särskilt beslut om hemtjänst. I december år 2024 hade 560 personer (95 procent) av de som bodde i servicehus



även ett beslut om hemtjänstinsatser. Antal och andel per timintervall framgår av tabellen nedan.

Beslut om hemtjänstinsatser	Antal	Andel (%) med hemtjänst
-1–9 timmar/månad	59	10,5
-10–25 timmar/månad	80	14,3
-26–49 timmar/månad	108	19,3
-50–119 timmar/månad	288	51,4
-120 timmar/månad -	25	4,5
<b>Totalt</b>	<b>560</b>	<b>100</b>

Tabell 7: Antal och andel personer med hemtjänst i servicehus. December 2024.

Källa: Sweco.

## Behovsprognos – 2050

I äldreboendeplanen görs en framskrivning av behoven baserat på en modell framtagen av Sweco. Prognosmodellen omfattar insatserna hemtjänst, vård- och omsorgsboende (inklusive profilboende) och korttidsvård. I modellen beskrivs förväntad omsorgskonsumtion utifrån utveckling av demografi och omsorgstagande samt forskning om äldres hälsa.

Prognosmodellen innehåller två alternativa scenarier:

- *Huvudalternativet*, som baseras på antagandet att omsorgskonsumtionen minskar i de flesta åldersgrupperna på grund framför allt en positiv utveckling av äldres hälsa.
- *Nulägesalternativet*, som baseras på antagandet att omsorgskonsumtionen i åldersgrupperna kommer att ligga kvar på nuvarande nivå och endast påverkas av den demografiska utvecklingen.

Framskrivningen av behov i 2026 års äldreboendeplan baseras på prognosmodellens nulägesalternativ med följande antaganden:

- ingen konsumtionsminskning (minskning av omsorgsbehov) på grund av hälsoförbättringar och/eller minskat omsorgsbehov antas ske framöver
- behovet av omsorgsinsatser (omsorgskonsumtion) utgår från årets nivå och förblir oförändrat under hela prognosperioden
- antal omsorgstagare förändras under prognosperioden utefter befolkningsprognos.

Utvecklingen av äldres hälsa och förekomsten av demenssjukdom är de faktorer som bedöms ha störst påverkan på hur behoven av äldreomsorgens insatser kommer att utvecklas. Lagstiftning, rättspraxis, lokala riktlinjer för att bevilja olika insatser och tillgången till alternativa stödformer antas också ha en viss betydelse

Behovsprognosen i 2026 års äldreboendeplan utgår från de omständigheter som råder för närvarande, det vill säga de bedömningskriterier för beslut om bistånd som tillämpas i dagsläget och de platser som staden bedöms ha tillgång till nu och framåt.

I äldreboendeplanen görs en framskrivning av behoven fram till år 2050. Det ska noteras att ju längre tidsperspektiv en prognos har, desto osäkrare blir den. När det gäller planering av särskilda boenden behövs dock ett långsiktigt tidsperspektiv mot bakgrund av den tid det tar från att ett behov initieras tills att boendet är färdigställt.

### Befolkningsprognos

I Stockholms stad fortsätter antalet personer i åldersgruppen 65 år och äldre att öka framöver. År 2024 var enligt aktuell befolkningsprognos drygt 162 000 personer 65 år och äldre, vilket motsvarar cirka 17 procent av stadens befolkning. Jämfört med år 2023 ökade åldersgruppen med 2,5 procentenheter. Ökningen kan huvudsakligen förklaras med de stora åldersskullarna födda på 1940- och 1950-talen.<sup>13</sup>

Utifrån nu kända omständigheter bedöms den demografiska utvecklingen i åldersgruppen 80 år och äldre ha störst påverkan på behovet av äldreomsorgens insatser. Mellan åren 2023 och 2024 ökade åldersgruppen 80 år och äldre med 6,5 procentenheter. År 2024 uppgick åldersgruppen till närmare 43 000 personer, vilket motsvarade cirka fyra procent av stadens befolkning.

Som framgår av tabellen nedan kommer gruppen 80 år och äldre att öka kraftigt under kommande decennier, vilket kommer att påverka behovet av bland annat särskilda boendeformer.

Åldersgrupp	2024	2030	2040	2050
Totalt 65 år-	162 489	187 887	222 041	250 313
65–79 år	119 712	131 491	151 842	162 487
80–89 år	35 231	47 415	54 345	68 115
90 år-	7 546	8 981	15 855	19 712

Tabell 8: Antal personer per åldersgrupp 65 år och äldre i Stockholms stad 2024–2050. Källa: Äldreomsorgsprognos 2024. Sweco.

### Omsorgskonsumtion

Som beskrivits i inledningen till detta avsnitt, baseras 2026 års behovsprognos på antagandet att omsorgskonsumtionen, det vill säga hur många individer som har ett behov av (i det här fallet) vård-och

<sup>13</sup> Sweco. 2023. Äldreomsorgsprognos 2024. Framskrivning av antalet äldreomsorgstagare i Stockholms stad perioden 2024– 2050.

omsorgsboende och korttidsboende, kommer att vara oförändrad över tid. Nedan beskrivs några faktorer som bedöms kunna ha stor påverkan på utvecklingen av den framtida omsorgskonsumtionen.

### Förväntad utveckling av äldres hälsa

Hur många individer som kommer att vara i behov av särskilt boende beror framför allt på utvecklingen av den äldre befolkningens hälsa. Faktorer som har betydelse är till exempel överlevnadstid bland sjuka personer, kontroll av kroniska sjukdomar, utvecklingen av hälsa bland nya grupper av äldre och utvecklingen av antalet äldre med samsjuklighet.

### Ökad medellivslängd

Sedan år 1970 har den återstående medellivslängden för personer 65 år och äldre ökat med närmare fem år för både kvinnor och män. Enligt prognos fram till år 2030 beräknas den återstående medellivslängden för kvinnor 65 år och äldre vara 23,2 år och för män 20,8 år.

Av stor betydelse för behovet av insatser från äldreomsorgen är om den ökande medellivslängden innebär att det är sjuka eller friska år som läggs till livet. Med ökad livslängd kommer allt fler att drabbas av multisjuklighet, det vill säga minst två kroniska sjukdomar där minst en innebär skörhet. Även om ett biståndsbeslut om särskilt boende baseras på individens omsorgsbehov visar Socialstyrelsens uppföljning<sup>14</sup> att 9 av 10 i särskilt boende även har behov av hälso- och sjukvårdsinsatser.

År 2024 var medelåldern vid inflytt till vård- och omsorgsboende i Stockholms stad 85 år. Av de som bodde i vård- och omsorgsboende var närmare 40 procent 80–89 år och 25 procent 90 år och äldre.

### Förekomst av demenssjukdom

I en rapport från Karolinska institutet<sup>15</sup> uppskattas att det år 2023 fanns mellan 130 000–150 000 personer med demenssjukdom i Sverige, varav cirka 65 000 bodde i särskilt boende. Enligt samma rapport och enbart baserat på befolkningsprognos (som är en förenklad metod med stor osäkerhet) uppskattas antalet personer med demenssjukdom i det närmaste fördubblas fram till år 2050.

Förekomsten av demenssjukdom är starkt korrelerad till stigande ålder och därför medför en åldrande befolkning att antalet personer med demenssjukdom kommer att öka. Efter 65 års ålder fördubblas risken att drabbas ungefär var femte år. Var femte person över 80 år

---

<sup>14</sup> "Vård och omsorg om äldre – lägesrapport 2025".

<sup>15</sup> Källa: Rapport "Antalet demenssjuka och kostnader för demenssjukdomar i Sverige 2023. Karolinska institutet 2025.

uppskattas ha en demenssjukdom. Bland de som är över 90 år uppskattas närmare hälften vara drabbade.

Inom demensforskningen finns indikationer på att incidensen, det vill säga hur stor andel i olika åldersklasser som kommer att insjukna i demenssjukdom, är sjunkande. På grund av den demografiska utvecklingen kommer dock med största sannolikhet antalet personer med demenssjukdom att öka.

Hur många av de med demenssjukdom som kommer att vara i behov av särskilt boende beror till exempel forskningens framsteg vad gäller hur demenssjukdom kan botas/lindras och utvecklingen av kognitiva hjälpmedel. Givet att andelen personer i åldersgruppen 80 år och äldre med demenssjukdom är densamma som idag, det vill säga cirka 20 procent, ser utvecklingen i Stockholms stad ut på följande sätt:

	2024	2030	2040	2050
Antal invånare 80 år och äldre	42 777	56 396	70 200	87 827
Andel (procent) personer med demenssjukdom	20	20	20	20
Antal personer med demenssjukdom	8 556	11 279	14 040	17 565

Tabell 9: Uppskattning av antal personer med demenssjukdom i Stockholms stad 2024–2050. Källa: Demensförbundet/Sweco.

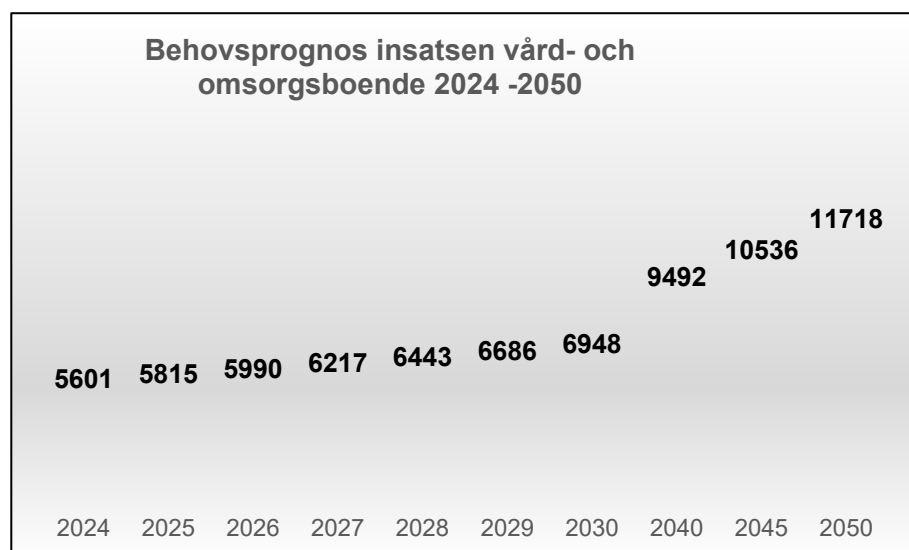
### Nya grupper/grupper med komplexa behov

För närvarande består platserna i vård- och omsorgsboenden huvudsakligen av två inriktningar; somatisk inriktning och demensinriktning. Därtill finns ett mindre antal platser i så kallade profilboende, framför allt med psykiatrisk inriktning.

Utvecklingen talar för att det kommer att behövas fler platser i profilboende för till exempel målgruppen yngre äldre med demenssjukdom och beteendeproblematik samt omvårdnadsboende för personer med missbruksproblematik i kombination med psykisk ohälsa, så kallad samsjuklighet. Äldre som lever i hemlöshet är också en grupp som ökar, där särskilda bostadslösningar kan bli aktuella.

### Behovsprognos för insatsen vård- och omsorgsboende

När det gäller antalet personer med behov av vård- och omsorgsboende prognosticeras en ökning med 1 300 personer år 2030. År 2050 prognosticeras antalet personer med behov av VOB uppgå till närmare 11 800, alltså mer än en fördubbling jämfört med år 2024.

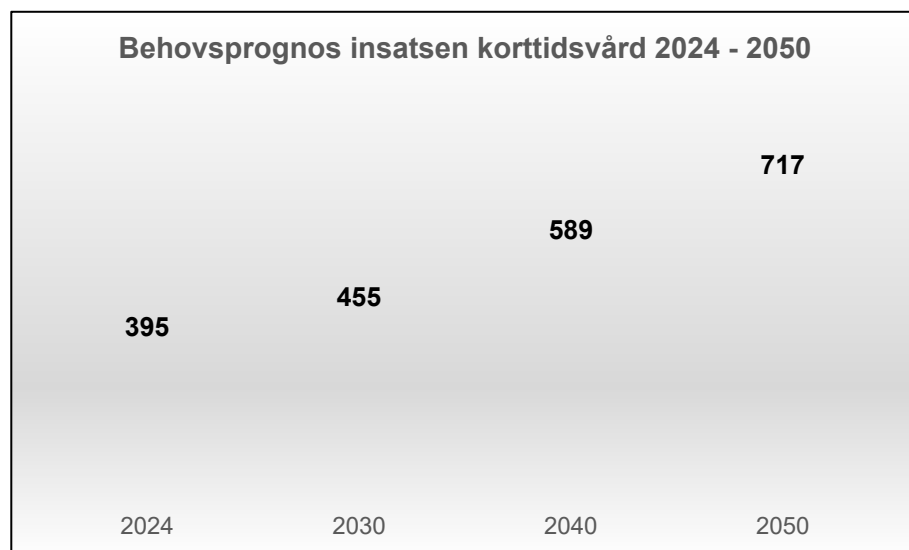


Figur 1: Prognos omsorgstagare med behov av insatsen vård- och omsorgsboende 2024–2050. Framskrivning av äldreomsorgsbehov Stockholms stad. Källa: Sweco.

### Behovsprognos för insatsen korttidsvård

I oktober år 2024 hade 395 personer behov av insatsen korttidsvård.

Antalet förväntas i det närmaste fördubblas fram till år 2050.



Figur 2: Behovsprognos omsorgstagare med behov av insatsen korttidsvård 2024–2050. Framskrivning av äldreomsorgsbehov Stockholms stad. Källa: Sweco.

## Tillgång till platser i boendeformer för äldre

*I detta avsnitt redovisas nuläget vad gäller tillgången till platser vård- och omsorgsboende, korttidsboende och servicehus. Vidare redovisas nu planerade nybyggnadsprojekt som innebär ett tillskott av platser i vård- och omsorgsboende. Avslutningsvis redovisas en sammanställning av behovet av platser (exklusive servicehus) under prognosperioden fram till år 2050.*

Vid utgången av år 2024 hade staden tillgång till cirka 3 400 platser inom stadens eget bestånd för vård- och omsorgsboende, profilboende och korttidsboende. Därutöver fanns det drygt 5 100 potentiellt tillgängliga platser i boenden upphandlade i privat regi inom stadens valfrihetssystem.

### Kapacitet inom stadens eget bestånd

Micasa Fastigheter har som stadens bolag för vård- och omsorgsfastigheter bland annat i uppdrag att äga, förvalta, bygga och utveckla stadens vård- och omsorgsfastigheter.

### Tillgång till platser i vård-och omsorgsboende

Vid utgången av år 2024 fanns det totalt 81 vård- och omsorgsfastigheter inom staden. Micasa Fastigheter ägde 39 av dessa, vilket motsvarar 48 procent. I 29 av dessa fastigheter bedrevs verksamhet i kommunal regi/på entreprenad. Se vidare i tabellen nedan.

Stadsdelsregion	Antal fastigheter med Micasa Fastigheter fastighetsägare	Varav med drift i kommunal regi/entreprenad	Antal platser totalt i fastigheter ägda av Micasa	Varav med drift i kommunal regi/entreprenad
Västerort	11	6	966	723
Innerstaden	17	12	1 308	1 092
Västra Söderort	5	5	334	334
Östra Söderort	6	6	499	499
Totalt:	39	29	3 107	2 648

Tabell 10: Antal permanenta platser i vård- och omsorgsboenden med Micasa Fastigheter som fastighetsägare. Stockholms stad december 2024. Källa: Stadsdelsregionernas boendeplaner år 2026, Micasa Fastigheter.

### Uthyrning till privata utförare

Micasa Fastigheter hyr även ut fastigheter till utförare i privat regi upphandlade enligt LOV. År 2024 handlade det om tio fastigheter, se tabellen nedan.

Stadsdelsregion	Micasa Fastigheter fastighetsägare	Antal platser i privat regi LOV
Västerort	5	243
Innerstaden	4	216
Västra söderort	3	155
Östra söderort	2	136
<b>Totalt:</b>	<b>14</b>	<b>750</b>

Tabell 11: Antal vård- och omsorgsboenden ägda av Micasa Fastigheter samt antal platser privat utförare LOV. Stockholms stad december 2024. Källa: Stadsdelsregionernas boendeplaner år 2026, Micasa Fastigheter.

### Privata fastighetsägare

Inom staden bedrivs också verksamhet i stadens egen regi/på entreprenad i privat ägda fastigheter, se tabellen nedan.

Stadsdelsregion	Antal privata fastighetsägare	Antal platser
Västerort	0	0
Innerstaden	8	396
Västra söderort	1	22
Östra söderort	1	13
<b>Totalt:</b>	<b>10</b>	<b>431</b>

Tabell 12: Antal privata fastighetsägare där verksamhet bedrivs i kommunal regi/entreprenad. December år 2024. Källa: Stadsdelsregionernas boendeplaner år 2026.

### Tillfälligt stängda platser

I december år 2024 rapporterade stadsdelsregionerna att totalt 168 platser var tillfälligt stängda, bland annat beroende på pågående renoveringar/ombyggnationer. Tidsperioden för hur länge stängningarna kommer att pågå varierar.

### Tillgång till platser i profilboende

Inom kategorin vård- och omsorgsboende ingår även så kallat profilboende. Vid utgången av år 2024 fanns totalt 450 potentiellt tillgängliga platser i profilboende, varav 156 inom stadens egen regi/på entreprenad och resterande upphandlade med ramavtal där platser avropas efter behov. Närmare hälften av platserna fanns i boenden i privat regi utanför staden. I genomsnitt nyttjades 63 procent av platserna i profilboende.

### Tillgång till platser i korttidsboende

Vid utgången av år 2024 hade staden tillgång till 263 korttidsplatser, varav 145 i kommunal regi/på entreprenad och 138 potentiellt



tillgängliga platser i tio upphandlade korttidsboenden, där platser avropats efter behov.

Under år 2024 köpte staden totalt 5 169 dygn, vilket motsvarar 14 årsplatser beräknat på att en plats nyttjas årets alla dagar. I praktiken varierar nyttjandegraden, det uppstår till exempel oftast tomma dygn i samband med in- och utflytt. En plats i korttidsboende kan nyttjas av flera personer under året, den genomsnittliga vistelsetiden var 12,7 dagar.

### Tillgång till platser i servicehus

Enligt stadsdelsregionernas rapporter fanns det vid utgången av år 2024 tio servicehus i kommunal regi med totalt 785 lägenheter. Samtliga i fastigheter som inrymmer boendeformen servicehus ägs av Micasa Fastigheter. Sedan år 2020 har antalet servicehuslägenheter minskat med 260, huvudsakligen på grund av minskad efterfrågan. År 2024 var nyttjandegraden cirka 80 procent.

	2020	2021	2022	2023	2024
Antal servicehus	12	11	11	10	10
Antal lägenheter	1 039	855	855	805	785
Antal verkställda beslut	785	683	664	655	589

Tabell 13: Antal servicehus och lägenheter i december 2020–2024. Verkställda beslut servicehus i december 2020–2024. Källa: Stadsdelsregionernas boendeplaner 2021-2025. Stockholms stad

Stadsdelsregion	Antal servicehus	Antal platser
Västerort	2	164
Innerstaden	4	363
Västra söderort	3	192
Östra söderort	1	66
<b>Totalt:</b>	<b>10</b>	<b>785</b>

Tabell 14: Antal servicehus och lägenheter per stadsdelsregion i. Stockholms stad december 2024. Källa: Stadsdelsregionernas boendeplaner 2021-2025.

### Beslutad eller planerad avveckling

Högdalens vård- och omsorgsboende (fastigheten Hemsystern) kommer preliminärt att avvecklas med start år 2028. Inriktningen är att boendet ska ersättas av nyproduktion på samma fastighet med cirka 100 platser. Årsta vård- och omsorgsboende har avvecklats och rivning pågår.

Under år 2024 fattades beslut om att avveckla Skolörtens servicehus i region Västerort (88 lägenheter) och Fridhemmets servicehus (135 lägenheter) i Region Innerstaden. Intagningsstopp gäller och avveckling påbörjades under året. I juni år 2025 fattades beslut om att avveckla Enskede nya servicehus med 66 lägenheter, avvecklingen kommer att vara genomförd under året. När avvecklingarna är genomförda kommer det totala antalet lägenheter i servicehus att uppgå till 496.

### **Renoveringsbehov**

Merparten av Micasa Fastigheters fastigheter är byggda på 1970- och 80-talet och flera av dessa står inför stora underhållsbehov. En preliminär plan har tagits fram för genomförande av upprustningen som sträcker sig över en period om cirka 25 år. Planeringen utgår från fastigheternas ålder, behov av underhåll samt ett flertal olika hänsynstaganden såsom ekonomi och möjligheter till eventuell evakuering.

Fastigheternas ålderskoncentration gör att genomgripande upprustningar till en början till viss del kommer att behöva ske parallellt. I planen ingår fastigheter som innehåller vård- och omsorgsboende, servicehus eller seniorbostäder. De närmsta tio åren är det åtta till tio fastigheter med vård- och omsorgsboenden och sex fastigheter med servicehus som kommer att beröras av planeringen på olika sätt.

Information om upprustningsplanen för de aktuella fastigheterna och projektprocessen har presenterats av Micasa Fastigheter för respektive stadsdelsförvaltning vid utvecklingsmöten under våren 2025. Arbetet med de fastigheter som ligger tidigt i planen har redan påbörjats och ytterligare projekt kommer att startas upp under de närmaste åren.

För de flesta fastigheterna som är i behov av upprustning finns det i dagsläget inga beslut fattade och förstudier är i dessa fall inte heller inledda som kan ge svar på projektens omfattning, varför förändringar gällande både tidsplanering och omfattning således kan komma att ske. Planen ses kontinuerligt över av Micasa Fastigheter då det för respektive fastighet behöver säkerställas att de genom upprustningen kan utvecklas till att bli bra och effektiva fastigheter på sikt.

Beroende på projektets omfattning kan ett projekt ta mellan fem till sex år att genomföra, från initiering till att åtgärderna är slutförda. De sista två- tre åren i denna process pågår själva renoveringsarbetet vilket som huvudregel kräver att fastigheten är tomställd. Ett första förslag avseende möjligheterna till evakuering har tagits fram av

Micasa Fastigheter och har presenterats för stadens samordningsgrupp för upprustning och evakuering. Alla platser kommer dock inte att kunna mötas med en motsvarande fastighet att evakuera till. En konsekvens kan enligt den preliminära planen därmed bli en kapacitetsminskning inom Micasa Fastigheters bestånd under en period.

## Kapacitet inom privat regi

### Potentiellt tillgängliga platser i vård- och omsorgsboende

Vid utgången av år 2024 fanns det 118 vård- och omsorgsboenden upphandlade i privat regi /LOV inom stadens valfrihetssystem, varav 42 inom stadens geografiska område. Antalet potentiellt tillgängliga platser uppgick till totalt 5 131. Av dessa nyttjade staden vid mättillfället 53 procent.

Av de 118 vård- och omsorgsboendena inrymdes 14 i fastigheter som ägs av Micasa Fastigheter. Övriga hade privata ägare.

När det gäller antalet platser i privat regi/LOV, har dessa ökat såväl inom som utom staden, se tabellen nedan. Den största ökningen av platser har skett utanför staden. År 2024 fanns 57 procent av de potentiellt tillgängliga LOV-platserna utanför stadens geografiska område.

Kategori	2020	2021	2022	2023	2024
VOB LOV inom staden	1 812	1 950	1 950	1 950	2 189
VOB LOV utanför staden	1 711	2 408	2 718	2 738	2 942
<b>Totalt VOB LOV:</b>	<b>3 253</b>	<b>4 358</b>	<b>4 668</b>	<b>4 688</b>	<b>5 131</b>

Tabell 15: Antal potentiellt tillgängliga platser i vård- och omsorgsboende LOV inom Stockholms stads valfrihetssystem december 2020–2024. Källa: Inrapporterade uppgifter från stadsdelsförvaltningarna.

En privat utförare godkänd enligt LOV ställer sina platser till förfogande inom valfrihetssystemet. Hur många platser som nyttjas i boendet över tid avgörs av enskildas val, därigenom har varken beställaren eller utföraren några egentliga garantier om volymer. Majoriteten av de privata utförare som ingår i stadens valfrihetssystem har även avtal med minst en annan kommun.

Platserna i ett valfrihetssystem är att betrakta som en stadsgemensam resurs då enskilda kan välja boende såväl inom samtliga stadsdelar som utom staden. Som beställare i ett valfrihetssystem kan staden inte

påverka antalet privata utförare/boenden eller dess geografiska placering annat än genom utformningen av förfrågningsunderlagets villkor. Samtliga utförare som uppfyller fastställda villkor ska godkännas och därmed bli valbara i valfrihetssystemet<sup>16</sup>.

### Om nyttjandegrad

Som beskrivits ovan, är staden inte garanterat att få nyttja vissa volymer i de privata boenden upphandlade enligt LOV som ingår i valfrihetssystemet. I behovsprognosen används den beräknade nyttjandegraden år 2024. Nyttjandegraden beror framför allt på den enskildes val, och kan därför variera över tid. Utförare kan enligt nu aktuella villkor säga upp avtalet med staden med tre månaders varsel.

Regiform	Antal boenden	Antal platser	Nyttjandegrad (%)	Beräkning nyttjade platser under 2024
Privat regi/LOV inom staden	42	2 189	94	2 058
Privat regi/LOV utom staden	76	2 942	22	647
<b>Totalt</b>	<b>118</b>	<b>5 131</b>	<b>53</b>	<b>2 705</b>

Tabell 16: Antal potentiella och nyttjade platser i privata boenden enligt LOV inom Stockholms stads valfrihetssystem 2024. Källa: äldreförvaltningens egna beräkningar.

### Tillkommande kapacitet

I tabell 17 redovisas de nu aktuella projekt som innebär ett nytillskott av platser. I förhållande till föregående års äldreboendeplan är antalet projekt färre, vilket kan förklaras med att några projekt utgått och några har handlat om ersättning för boenden som ska avvecklas, alltså inget nytillskott av platser.

### Inom stadens bestånd

Micasa Fastigheters fem utpekade och pågående nybyggnadsprojekt uppgår till totalt 442 platser, varav 342 platser innebär nytillskott. För dessa finns uppdrag beslutat sedan tidigare och planering för projekten pågår i olika skeden. Tidplanerna har skjutits fram i samtliga projekt på grund av fördröjning och komplikationer gällande bland annat detaljplanarbetet och överklagan av dessa.

<sup>16</sup> 8 kap. 1 § lag (2008:962) om valfrihetssystem LOV.

I föregående års boendeplan fanns ett nybyggnadsprojekt med 100 platser i vård- och omsorgsboende i Riksby inom Bromma stadsdelsområde. I den nu aktuella planen har detta projekt utgått.

### Inom det privata beståndet

Privata utförare upphandlade enligt LOV bedriver (med några undantag) verksamheten i fastigheter som ägs antingen av utföraren själv eller en privat fastighetsägare. Staden har ingen rådighet över dessa lokaler och har därför inte heller per automatik insyn i eller tillgång till aktuell planeringen inom det privata beståndet.

### Aktuella nybyggnadsprojekt

I tabellen nedan redovisas de nybyggnadsprojekt som innebär ett nytillskott av platser. Projekt som innebär ersättning av befintliga platser redovisas däremot inte här. När det gäller de privata projekten avses de som är kända för staden och som för närvarande finns med i den långsiktiga planeringen. Det råder dock osäkerhet kring några projekt, varför redovisningen av de privata projekten ska ses som preliminär.

Stadsdelsförvaltning	Projekt	Antal platser	Byggare	Planeras färdigställe
Bromma	Geografiboken	80	Privat	2027
Järva	Tenstaterrassen	80	Privat	2027
Kungsholmen	Primus	160	Privat	2027
Enskede-Årsta Vantör	Årsta/Ånn 7	72	Kommunal	2028
Skarpnäck	Bagarmossen/Bergholmsbacken	80	Kommunal	2029
Hässelby-Vällingby	Hemsamariten 1	77	Privat	2029
Skärholmen	Gräsholmsvägen	60	Privat	2029
Järva	Reykjavik	90	Privat	2030
Järva	Värsta gård	70	Privat	2030
Norra innerstaden	Östra Hagastaden	90	Kommunal	2030
Hägersten-Älvsjö	Julpsalmen (Liseberg)	20	Privat	2031
Enskede Årsta Vantör	Slakthusområdet/Kv. Isterbandet	100	Kommunal	2031
Hässelby-Vällingby	Riddersvik	60	Privat	2032

## Boendeplan 2025 med utblick mot 2050

30 (49)

<b>Totalt</b>		<b>1 039</b>		
---------------	--	------------------	--	--

*Tabell 17: Nybyggnadsprojekt i kommunal och privat regi 2027–2032 inom Stockholms stad. Källa: Micasa Fastigheter i Stockholm AB, Exploateringskontoret Stockholms stad.*

## Framskrivning av behov av platser i vård- och omsorgsboende och korttidsboende

Enligt aktuell behovsprognos (se figur 1) kommer 11 700 personer att vara i behov av vård- och omsorgsboende år 2050. Till detta kommer behov av platser i korttidsboende.

Nedan beskrivs de principer som använts för att beräkna behovet av platser i årets prognos. Dessa antagande kan behöva justeras och följas upp kontinuerligt för att säkerställa underlaget.

Kategori	Beräkning behov av fysiska platser
Vård-och omsorgsboende (inklusive profilboende)	Behovet av platser motsvarar 100 procent av antalet individer med behov av insatsen vård- och omsorgsboende enligt Swecos prognos.
Korttidsboende	Behovet av platser motsvarar 30 procent av antalet individer med behov av insatsen enligt Swecos prognos.

Tabell 18: Beräkningsprinciper för behov av fysiska platser i särskilt boende.

## Framskrivning av behov på stadsövergripande nivå

Utifrån ovanstående beräkningsgrunder bedöms staden behöva ha tillgång till följande antal platser inom särskilda boendeformer:

Kategori	2030	2040	2050
Behov av platser i vård- och omsorgsboende VOB (inklusive profilboende) enligt Swecos prognos	6 948	9 492	11 718
Tillägg: 30 procent x behov av korttidsvård enligt Swecos prognos.	136	177	215
<b>Totalt</b>	<b>7 084</b>	<b>9 669</b>	<b>11 933</b>

Tabell 19: Beräkning behov av platser i särskilt boende för Stockholms stad 2030-2050. Källa: Sweco, stadens egna beräkningar.

### Framskrivning av behov per stadsdelsregion

I tabellen nedan redovisas prognosticerade behov av vård- och omsorgsboende (inklusive profilboende) per stadsdelsregion fram till år 2040. Siffrorna är exklusive behovet av korttidsboende, då dessa endast redovisas på stadsövergripande nivå i aktuella prognoser.

Stadsdelsregion	2024	2030	2040
Innerstaden	2 280	2 970	4 012
Västerort	1 284	1 561	2 126
Västra söderort	792	950	1 289
Östra söderort	1 245	1 467	2 064
<b>Totalt</b>	<b>5 601</b>	<b>6 948</b>	<b>9 491</b>

Tabell 20: Prognos för behov av vård- och omsorgsboende (inklusive profilboende) per stadsdelsregion. Källa: Sweco.

### Prognos för behov av och tillgång till platser till och med 2050

I tabell 20 redovisas prognosticerat behov av vård- och omsorgsboende och korttidsboende, befintlig kapacitet inom stadens bestånd och i privat regi (inklusive planerade nybyggnationer) inom staden samt beräknat över-/underskott av platser i förhållande till prognosticerade behov.

Kapaciteten inom stadens eget bestånd har beräknats utifrån det totala antalet platser (vård- och omsorgsboende, profilboende och korttidsboende) som redovisats av stadsdelsregionerna år 2024 (3 ) samt planerade nytillskott.

Kapaciteten inom privat regi LOV har beräknats utifrån andel nyttjade platser (94 procent av totala antalet platser inom staden plus planerade nytillskott och 22 procent av antalet platser utom staden).

	2030	2040	2050
Prognos behov av platser i vård- och omsorgsboende och korttidsboende	7 084	9 669	11 933
Prognos kapacitet kommunens bestånd	3 642	3 742	3 742
Prognos kapacitet privat regi/LOV inom staden (nyttjandegrad 94 procent)	2 638	2 713	2 713



Prognos kapacitet privat regi LOV utom staden (nyttjandegrad 22 procent)	647	647	647
Prognos kapacitet totalt antal platser	6 928	7 102	7 102
<b>Över- /underskott</b>	<b>-156</b>	<b>-2 567</b>	<b>-4 831</b>

Tabell 21: Sammanfattande beräkning av över- /underskott i kapacitet platser särskilt boende Stockholms stad 2030- 2050. Källa: Stadens egna beräkningar.

Det ska noteras att icke verkställda beslut inte har vägts in i beräkningarna ovan.

### Jämförelse med andra kommuner

I Socialstyrelsens rapport ”Vård och omsorg för äldre – lägesrapport 2025” beskrivs att behovet av särskilda boendeformer förväntas öka i takt med att antalet äldre, särskilt personer över 80 år, ökar i hela landet. Kommunerna har dock svårt att möta detta behov. I rapporten refereras till Boverkets bostadsmarknadsenkät år 2024, där 55 procent av de kommuner som svarat bedömer att behovet kommer att vara täckt om två år. 39 procent av kommunerna bedömer att behovet kommer att vara täckt om fem år.

Boverket genomför årligen den så kallade Bostadsmarknadsenkäten, en nationell undersökning som riktar sig till landets 290 kommuner. Svaren består av kommunernas bedömningar och speglar därmed bostadsmarknaden i hela landet. Enkäten inkluderar även särskilda boendeformer för äldre.

Kommunerna anger flera orsaker till att behovet av särskilt boende kommer bli svårt att täcka. Det kan till exempel handla om att nuvarande lokaler inte är tillräckliga och att bostadsbyggandet inte håller jämna steg med det ökade antalet äldre. För att hantera underskottet använder kommunerna olika strategier, exempelvis förlängd vistelsetid på korttidsboende, ökade hemtjänstinsatser och ökat samarbete med privata aktörer.

25 av 26 kommuner i Stockholms län besvarade enkäten. Av dessa uppgav 12 kommuner att utbudet av särskilt boende för närvarande är i balans, medan 13 uppgav underskott. Åtta kommuner svarade att behovet kommer att vara täckt om två år, medan 11 kommuner svarade nej på den frågan. På fem års sikt bedömde sju kommuner att det kommer att råda balans i utbudet, medan sex kommuner svarade att det inte kommer att vara balans. Se vidare i bilaga 2.

Den nationella databasen Kolada

I den nationella databasen Kolada presenteras statistik baserad på kommuners och regioners egen inrapportering. I databasen finns möjlighet att göra jämförelser mellan kommuner och verksamheter.

Andel 80 år och äldre i särskilt boende

Andelen äldre i särskilt boende kan vara en indikator på (bland annat) hur kommunen bedömer behovet av denna boendeform.

Kommun	Andel 80 år och äldre i särskilt boende år 2023
Riket	10,5
Stockholm	10,9
Göteborg	12,8
Malmö	9,6
Uppsala	12,1

Tabell 22: Jämförelse andel 80 år och äldre i särskilt boende år 2023. Källa: Kolada.

Boendetider i vård- och omsorgsboende

Medianvårdtiden i Stockholms stad var 570 dagar år 2024, vilket motsvarar cirka 19 månader. I boenden med demensinriktning är boendetiden i genomsnitt cirka 25 månader, i boenden med somatisk inriktning cirka 13 månader.

Kommun	Medianvårdtid <sup>17</sup> , antal dagar	
	2023	2024
Riket	706	625
Stockholm	501	570
Göteborg	484	622
Malmö	622	562
Uppsala	546	551

Tabell 23: Jämförelse medianvårdtid särskilt boende år 2023. Källa: Kolada.

Medelålder i särskilt boende

Kommun	Medelålder i särskilt boende	
	2023	2024
Riket	85,1	85,1
Stockholm	85,0	84,9
Göteborg	84,9	84,8
Malmö	85,2	84,9
Uppsala	84,8	84,9

Tabell 24: Jämförelse medelålder särskilt boende år 2023–2024. Källa: Kolada.

<sup>17</sup> Medianvårdtid: Tid för vistelse i särskilt boende, från inflytt till utflytt/dödsfall.  
Källa: Kolada/Palliativa registret.

### Servicehus

Servicehus är en boendeform som började inrättas inom det ordinarie bostadsutbudet under 1970-talet. När socialtjänstlagen infördes år 1982 kom servicehusen att bli en del av socialtjänstens biståndsbedömda insatser. Många kommuner har dock valt att antingen avveckla servicehusen eller omvandla dem till seniorbostäder. Det finns därför inte tillgång till någon samlad statistik vad gäller förekomsten av servicehus. I storstadskommunerna Göteborg, Malmö och Uppsala finns inte några servicehus, där är alternativen seniorboende/trygghetsboende och vård- och omsorgsboende.

Motsvarande sökning har gjorts i Stockholms län. Där är Stockholms stad och Botkyrka de enda kommunerna som har kvar servicehusen som en biståndsbedömd boendeform. Botkyrka har dock beslutat att servicelägenheterna ska avvecklas och tar inte emot några nya ansökningar. Tio av länets kommuner har trygghetsboenden, varav en kommun som en biståndsbedömd boendeform.

## Ekonomi

Enligt Socialstyrelsens rapport ”Vård och omsorg för äldre – lägesrapport 2025” uppgick kommunernas kostnader för vård och omsorg för äldre personer till drygt 157 miljarder kronor år 2023, en ökning med cirka 11 miljarder kronor jämfört med föregående år i löpande priser. Efter justering för förändringar i prisnivåer motsvarar det en realkostnadsökning på cirka 700 miljoner kronor i fasta priser för år 2023.

I rapporten konstateras att av kommunernas kostnader för socialtjänsten står vård och omsorg för äldre för drygt hälften. En betydande del av kommunernas kostnader för äldreomsorg är kopplat till särskilt boende som år 2023 uppgick till 89 miljarder kronor (56 procent av de totala utgifterna). I dessa kostnader ingår inte bara insatser enligt socialtjänstlagen utan även kommunal hälso- och sjukvård.

### Stockholms stads kostnader för äldreomsorgen

I kommunfullmäktiges budget för år 2024 tilldelades stadsdelsnämndernas äldreomsorg 9,6 miljarder kronor, en ökning med cirka 541 miljoner kronor jämfört med år 2023. Förändringarna utgjordes framför allt av volymökning samt höjd ersättning för vård- och omsorgsboende och hemtjänst. 98 procent av budgeten fördelades till stadsdelsnämnderna (SDN).

Den demografiska utvecklingen, med en stor ökning av andelen äldre i befolkningen, innebär att stadens kostnader för äldreomsorg kommer att öka. Enligt nulägesalternativet bedöms kostnaderna öka med drygt 2 miljarder kronor fram till år 2030 och med ytterligare drygt 7 miljarder år 2040. Utifrån nuvarande förhållanden och med utgångspunkt i prognosmodellens nulägesalternativ beräknas stadens kostnader för äldreomsorg år 2050 uppgå till och med närmare 19 miljarder kronor.

### Ökning av personer med demenssjukdom påverkar stadens kostnader

Enligt en rapport från Karolinska institutet<sup>18</sup> beräknades de samhälleliga kostnaderna för personer med demenssjukdom år 2023 i intervallet 90–100 miljarder kronor för riket som helhet. 85 procent avsåg den kommunala sektorn, varav cirka 70 procent vård- och omsorgsboende. Av de totala kostnaderna bedömdes cirka 78 procent

---

<sup>18</sup> Rapport ”Antalet demenssjuka och kostnader för demenssjukdomar i Sverige 2023”. Karolinska institutet mars 2025.

vara en följd av demenssjukdomar, oberoende av alla andra sjukdomar.

Antalet personer som förväntas vara i behov av vård- och omsorgsboende med demensinriktning ökar under prognosperioden. En större andel av stadens platser i vård- och omsorgsboenden kan därför behöva riktas mot denna målgrupp. År 2024 var andelen platser med demensinriktning 58 procent.

### **Konkurrens mellan kommuner kan komma att påverka ersättningsnivåer**

Utförare inom stadens valfrihetssystem ersätts per dygn med ett belopp som fastställs årligen av kommunfullmäktige. Hur ersättningsmodellen är konstruerad och vilka kostnader ersättningen faktiskt täcker har betydelse för utförares förutsättningar att genomföra uppdraget. För närvarande ligger stadens ersättningsnivåer bland de högre inom länet.

I en bristsituation kan behovet av direktupphandlade platser öka. Om ett beslut inte kan verkställas inom befintligt tillgängliga platser, kan staden behöva köpa platser genom så kallad direktupphandling. Ett avtal träffas då per individ, där villkor och ersättning fastställs från fall till fall. I en bristsituation kan antalet, och även priset per plats, komma att öka, vilket kan få konsekvenser för stadens ekonomi. Detta gäller såväl platser i vård- och omsorgsboende som i korttidsboende.

### **Nettohyresmodell**

För att underlätta bedömningen av kostnaderna för lokalprojekt finns en nettohyreskostnadsmodell (NHK). Det är en förenklad modell med en beräkningssnurra där stadsdelsnämnderna själva kan pröva hur hyreskostnadsökningen förhåller sig till antagande om bland annat tillkommande lokalkostnader (exempelvis personalutrymmen), beläggningsgrad, omsorgsmoms och hyra från brukaren. NHK resulterar i en kostnad per lägenhet och boendedygn som sedan kan jämföras med andra objekt för att underlätta bedömningen.

En genomgång av stadsdelsregionernas underlag visar att det finns stora variationer i nettohyreskostnaderna för kommunalt drivna vård och omsorgsboenden. Det lägsta NHK-värdet som rapporterats är minus 1 krona och det högsta uppgår till 451 kronor. Majoriteten ligger inom spannet 1–199 kronor, men det finns alltså stora variationer mellan olika boenden inom staden samt deras skick.

### **Lokalernas utformning påverkar kostnaderna**

Även om nyproduktion av vård- och omsorgsboenden kan utformas så yteffektivt som möjligt, så kommer förhyrning av dessa fastigheter att

innebära förhållandevis höga hyreskostnader för berörda stadsdelsnämnderna. Därför föreslås att ett funktionsprogram tas fram, som styr vilka funktioner och kvaliteteter stadens vård- och omsorgsboenden måste ha.

#### **Kostnader för evakuering och avveckling**

Inom stadens befintliga bestånd av vård- och omsorgsfastigheter finns ett generellt behov av renovering. I de flesta fall innebär detta att fastigheten måste tomställas och evakueras under den tid som renoveringen pågår. Med detta menas att verksamheten i sin helhet, med omsorgstagare och personal, tillfälligt flyttas till en annan lokal i avvaktan på att renoveringen färdigställs. En evakuering av detta slag kan innebära omfattande kostnader som i dagsläget belastar stadsdelsnämnderna.

I de fall det blir aktuellt att evakuera verksamheten i sin helhet, innebär det i praktiken att de boende som berörs erbjuds förtur till andra vård- och omsorgsboenden i enlighet med stadens riktlinjer för köhantering. I dessa fall läggs det aktuella boendet formellt ner och öppnas upp på nytt när renoveringen är slutförd.

Frågan om finansiering av kostnader för renovering av bostäder för äldre framgent är ett budgetuppdrag som under år 2025 utreds av stadsledningskontoret.

## Sammanfattande analys

Stockholms stad, liksom majoriteten av Sveriges kommuner och många andra länder, står inför stora demografiska och samhällsekonomiska utmaningar genom ökningen av antalet äldre personer. En åldrande befolkning kan ses som ett tecken på ett framgångsrikt folkhälsoarbete. Det kommer dock att vara en stor utmaning för samhället att erbjuda äldre med stora hjälpbehov den vård och omsorg de behöver.

### Behovet av särskilt boende ökar kraftigt

Givet nu kända omständigheter och aktuell behovsprognos, kommer behovet av platser i särskilt boende att öka kraftigt under de kommande decennierna. Behovet kan dock komma att påverkas av omständigheter som inte är kända i dagsläget, ju längre tidsperspektiv desto osäkrare prognos.

Behovsprognosen i äldreboendeplanen baseras på antagandet att ökningen av omsorgskonsumtion i huvudsak är relaterad till den demografiska utvecklingen, framför allt vad gäller gruppen 80 år och äldre. Antalet personer med behov av särskilt boende förväntas därför öka kraftigt.

I december år 2024 var det drygt 5 700 personer som hade ett verkställt beslut om vård- och omsorgsboende. År 2030 prognosticeras ett behov motsvarande drygt 7 000 platser (samtliga kategorier) och år 2050 beräknas att det kommer att behövas närmare 12 000 platser för att tillgodose behoven. Se vidare under ”Planeringsinriktningen 60/40 gäller alltså”.

### Faktorer som kan komma att påverka behovet av särskilt boende

En rad faktorer kan komma att påverka behovet av särskilt boende exempelvis hälsoutveckling hos den äldsta åldersgruppen samt förekomst av demenssjukdom och andra komplexa sjukdomstillstånd. Även omvärldsfaktorer såsom tillgång till alternativa boendeformer, kan ha viss påverkan.

#### Förekomsten av demenssjukdom

Risken att drabbas av demenssjukdom ökar med stigande ålder. Den stora ökningen av antalet individer i åldersgruppen 80 år och äldre talar därför för att antalet personer med demenssjukdom kommer att öka, och därmed också behovet av särskilt boende för denna målgrupp.

För närvarande har 58 procent av platserna i vård-och omsorgsboende demensinriktning. Denna andel kan behöva utökas om målgruppen ökar.

Genom att utveckla hemtjänsten såväl som hemsjukvården kan personer med mer somatiska behov ges möjlighet att bo kvar i sin ordinarie bostad även när omsorgs- och omvårdnadsbehoven ökar.

Förekomsten av demenssjukdom kan även komma att påverka behovet av platser i korttidsboende genom ett ökat behov av avlösning av anhöriga.

### **Processen för utskrivning från regionens slutenvård**

Hur regionen agerar och planerar inom slutenvården kommer att ha stor påverkan på behovet av särskilda boendeformer. Antalet individer som har behov av insatser i samband med utskrivning kan förväntas öka, vilket innebär ett ökat behov av såväl mer omfattande hemtjänstinsatser som av olika boendeformer.

Enligt statistik från Sveriges Kommuner och Regioner (SKR) har medelvårdtiden som utskrivningsklar på nationell nivå minskat från 4,0 dagar år 2017 till 2,7 dagar år 2023.

År 2024 handlade drygt 60 procent av biståndsbesluten om korttidsvård i Stockholms stad om insats efter sjukhusvistelse. När det gäller vård- och omsorgsboenden handlade uppskattningsvis två tredjedelar av besluten om så kallade skyndsamma erbjudanden, det vill säga beslut där en person som vistats på sjukhus inte kan gå tillbaka till sin ordinarie bostad.

### **Tillgång till tillgängliga bostäder**

Förutsättningarna för att kunna bo kvar i sin ordinarie bostad och klara sina dagliga sysslor ökar om bostaden är tillgänglig. Vid om- och nybyggnation finns krav på tillgänglighet i plan- och bygglagen. Det innebär till exempel att byggnader ska vara tillgängliga och användbara för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga.

I Stockholms stad bor många äldre i de delar av staden där merparten av bostäderna är byggda under 1940- och 1950-talen. Dessa bostäder har en begränsad tillgänglighet med små badrum, trånga trapphus utan hiss och med trappsteg till första våningen. Att förbättra tillgängligheten i denna del av bebyggelsen är svårt på grund av fastigheternas utformning. Även individuella bostadsanpassningar kan försvåras av fastigheternas utformning. Bostädernas utformning kan



också få konsekvensen för hemtjänstpersonalens arbetsmiljö, då trånga utrymmen inte medger användandet av arbetstekniska hjälpmedel.

### **Planeringsinriktningen 60/40 gäller alljämt**

För att öka rådigheten över särskilda boendeformer, minska risken för brist på platser och sårbarhet när platser avvecklas, finns i Stockholms stad en beslutad planeringsinriktning som innebär minst 60 procent av vård- och omsorgsboendefastigheterna inom stadens geografiska område ska finnas inom stadens eget fastighetsbestånd.

Staden äger genom Micasa Fastigheter 39 fastigheter där vård- och omsorgsboende bedrivs, vilket för närvarande motsvarar 48 procent av samtliga vård- och omsorgsboenden inom stadens geografiska område. Med staden som fastighetsägare finns en långsiktighet i att säkerställa att fastigheterna kan användas som vård- och omsorgsboende oavsett driftaktör.

I den preliminära plan för nybyggnation som föreligger, redovisas fyra nya projekt i stadens regi. Det innebär att år 2031 kommer staden ha 43 vård- och omsorgsboenden inom sitt bestånd, vilket motsvarar 48 procent av det totala beståndet (givet nuvarande omständigheter). Samtidigt planeras nio tillkommande fastigheter i privat regi, vilket innebär att antalet fastigheter i privat regi kommer att uppgå till 51. Detta motsvarar 52 procent av det totala beståndet inom staden. Dessa antaganden är dock mycket osäkra, dels beroende på utvecklingen inom valfrihetssystemet, dels beroende på om planerade nytillskott faktiskt kommer att genomföras.

Staden kommer även fortsättningsvis att ha behov av att upphandla platser i privat regi LOV för att behoven ska kunna tillgodoses. Om 2024 års andel platser (94 procent) kan nyttjas under prognosperioden, kommer det ändå att uppstå ett underskott. År 2030 saknas det enligt beräkningarna cirka 150 platser, vilket motsvarar två normalstora boenden (80 platser). År 2040 beräknas ett underskott på cirka 2 500 platser, och år 2050 beräknas underskottet uppgå till omkring 4 800 platser (cirka 60 normalstora boenden).

### **Alternativ för att säkra tillgången på platser**

Tillgång och kommande behov av vård- och omsorgsboenden skiljer sig mellan, och även inom, stadsdelsregionerna. Samverkan över stadsdels- och regiongränserna behövs för att på ett effektivt sätt använda befintliga resurser och möta kommande behov. Utgångspunkt i planeringen är att platserna i särskilda boendeformer är en stadsgemensam resurs och att samtliga platser ska utnyttjas effektivt.

Teoretiskt skulle en större andel av behovet kunna tillgodoses genom privata "LOV-platser". Genom stadens valfrihetssystem är det dock den enskilde som väljer boende. Majoriteten förefaller att välja ett vård- och omsorgsboende i den stadsdel där de tidigare bott alternativt flytta till en mer central stadsdel. Vissa stadsdelar har hög efterfrågan och långa väntetider medan andra har kort kö eller ingen alls och ibland också tomma platser.

Enligt behovsprognosen kommer behovet av vård- och omsorgsboenden inte att kunna tillgodoses inom stadens egen regi. Beroendet av platser i privat regi kommer därför att öka. Majoriteten av de möjligt tillgängliga platserna i privat regi LOV som tillkommit under den senaste femårsperioden har funnits utanför staden. Eftersom enskilda i huvudsak väljer boende inom staden eller i närliggande kommuner, kan antas att tillskott av nya boenden som ligger mer perifert i länet inte kommer att ha någon större påverkan på stadens förutsättningar att tillgodose behoven inom valfriheten.

### **Platsbrist påverkar stadens förutsättningar att verkställa beslut**

Ett beslut om särskilt boende är ett beslut om bistånd enligt socialtjänstlagen. En sådant beslut är omgärdat av en del regler som skiljer sig åt från bostäder i det ordinära beståndet. Det gäller bland annat kravet på att beslutet ska verkställas inom skälig tid. Med "skälig tid" menas i regel tre månader.

Beslut som inte har verkställts inom tre månader ska rapporteras till kommunens revisorer och till Inspektionen för vård och omsorg (IVO). När det gäller särskilt boende kan dock verkställigheten senareläggas om den sker inom ett valfrihetssystem, så att den enskilde har möjlighet att välja och vänta in önskat boende.

Om det saknas godtagbara skäl till att ett beslut inte verkställts kan kommunen åläggas att betala en särskild avgift till staten om lägst 10 000 kronor och högst en miljon kronor. Detta gäller dock inte om den enskilde begärt att få senarelägga verkställigheten. Brist på platser anses i allmänhet inte som ett godtagbart skäl till att beslut inte kunnat verkställas, eftersom det ingår i kommunens skyldighet att planera och tillhandahålla särskilda boendeformer för den som behöver det.

I majoriteten av de beslut som rapporterades som icke verkställda sista kvartalet år 2024, hade den enskilde erbjudits boende vid ett eller flera tillfällen men valt att tacka nej. I nuläget är det alltså inte brist på platser som gör att beslut inte kan verkställas. I en situation där behovet överstiger tillgången till platser kan dock staden få allt svårare

att faktiskt verkställa beslut med risk för att åläggas den särskilda avgiften.

### **Brist på platser kräver effektiva processer**

I en bristsituation behöver varje ledig plats hanteras på ett effektivt sätt. Enligt nuvarande regelverk ska utföraren anmäla ledig plats till stadens köhandläggare. Har den privata utföraren avtal med flera kommuner går sannolikt samma meddelade även till dessa.

Processen från det att erbjudande om bostad har lämnats till dess att den enskilde är på plats i boendet beräknas till 11 dagar. Det bedöms därför, framför allt ur den enskildes perspektiv, inte rimligt att denna process kan snabbas upp ytterligare.

Det kan däremot finnas anledning att se över rutinerna för köhanteringen. Förekomsten av så kallade skyndsamma erbjudanden, där ett beslut på grund av den enskildes behov måste verkställas omgående, förefaller bli allt vanligare. Det påverkar förutsättningarna för de som "köar" att få en önskad plats. Vid brist på platser kan det i praktiken bli så att ledig plats i allt högre utsträckning kommer att erbjudas den som för dagen har det största behovet. Det finns då en risk för att kötiden kommer att bli underordnad och därmed inte längre fyller någon funktion.

Även förutsättningarna för att verkställa beslut om korttidsvård kan behöva ses över. Tillgången till platser i kombination med ökade behov innebär att varje plats måste nyttjas på mest effektiva sätt. Det kan därför finnas skäl i att närmare analysera hur insatsen korttidsvård/korttidsboende ska organiseras för optimalt resursutnyttjande.

### **Platsbrist får konsekvenser för hemtjänstens uppdrag**

En situation med brist på platser kan innebära att kriterierna för att få en plats i vård- och omsorgsboende måste skärpas och/eller att det tar längre tid att verkställa ett beslut. Antalet personer med omfattande omsorgsbehov i ordinärt boende kan komma att öka, vilket påverkar uppdraget för utförare av hemtjänstinsatser såväl dag- som nattetid. Även regionens hemsjukvård kan komma att påverkas om den enskilde har behov av hälso- och sjukvårdsinsatser. Det kan också innebära en ökad efterfrågan på avlastande insatser, exempelvis korttidsvård.

### **Svårigheter att hitta mark för nybyggnation**

Inriktningen vid projektering av nyproduktion av vård- och omsorgsboenden med staden som beställare, är att möjliga tomter ska

vara ändamålsenliga, ha god tillgänglighet samt att de helst ska ligga i nära anslutning till kommunikationer.

Ett vård- och omsorgsboende har hårt styrda krav på utformning och funktioner för att vara en långsiktigt fungerade verksamhet för både boende och personal. Det finns exempelvis krav på ett relativt stort antal lägenheter för att driften ska fungera ekonomiskt för berörd stadsdelsförvaltning. Inriktningen är att det ska vara tio lägenheter per avdelning och två avdelningar per plan med god överblick mellan de båda avdelningarna. Vård- och omsorgsboendena bör omfatta 80 eller 100 lägenheter, i undantagsfall 60 lägenheter. Totalt sett innebär detta för ett boende med 100 lägenheter att det behövs en byggnad på sex plan med ett fotavtryck om cirka 1 500 kvm. Det behöver även finnas möjlighet till en anpassad utemiljö som också kräver ett visst utrymme.

### **Svårt att hitta lämplig mark**

En stor utmaning inför nyproduktion i såväl privat som kommunal regi är dock att det finns betydande svårigheter att hitta lämplig mark inom staden det finns behov av nybyggnation av vård- och omsorgsboenden. Det finns också svårigheter kring att få markanvisningar som medger större byggnader.

### **Långa ledtider försvårar ytterligare**

En ytterligare försvårande omständighet för förutsättningar att kunna tillgodose behoven av utbyggnad av vård- och omsorgsboenden i tid är detaljerade och långdragna detaljplanerprocesser. Micasa Fastigheters erfarenhet från bolagets pågående nyproduktioner av vård- och omsorgsboende är att processen från markanvisning till inflyttning numera uppgår till cirka 13 år. Det beror på komplexa planeringsfrågor inom staden och övriga myndigheter, allt fler detaljerade krav på olika utredningar i detaljplanearbetet och att många detaljplaner överklagas innan de kan vinna laga kraft.

### **Ökad samverkan**

Sammantaget innebär bristen på mark och långa ledtider att det finns en stor risk för att underskottet av platser i vård- och omsorgsboenden kommer att bli större än vad som har prognostiserats. Mot denna bakgrund finns således ett stort behov av att vidareutveckla och öka samverkan och dialogen inom staden gällande markanvisningar, tidiga markreservationer samt detaljerade krav och styrning som ställs internt vid nybyggnationer. Det är också viktigt att kunskapen om utformningskrav för vård- och omsorgsboende förankras så ändamålsenliga tomter markanvisas.

Enligt ett nu aktuellt budgetuppdrag ska de kommunala bostadsbolagen tillsammans med Micasa Fastigheter pröva att samordna planering av byggprojekt. Exempelvis kan bostadsbolagen inneha projekt som lämpar sig bättre för Micasa Fastigheter och vice versa.

### **Små möjligheter att inom befintligt bestånd tillskapa fler platser**

Av stadsdelsregionernas underlag framgår att det i finns små möjlighet att tillskapa fler platser inom befintligt bestånd. I några stadsdelar uppges att man skulle kunna öppna tomställda platser eller omvandla korttidsboende till permanent boende. Förutsättningarna för att tillskapa ytterligare platser inom befintligt bestånd behöver därför analyseras närmare. I samband med att en fastighet behöver genomgå en större renovering ser Micasa Fastigheter tillsammans med berörd stadsdelsförvaltning alltid över möjligheterna till att utveckla och effektivisera fastigheten.

### **Upprustning och evakuering sammanfaller med ökade behov**

Ett flertal av stadens befintliga särskilda boenden är i behov av genomgripande upprustningar som kräver tomställning och evakuering av verksamheten. Fastigheterna har bland annat åldrade tekniska system som har 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.

Renoveringarna är som huvudregel av den omfattningen att hela fastigheten behöver tomställas vid samma tidpunkt. Antalet platser kan hållas konstant om det finns en evakueringslösning. Saknas en sådan lösning minskar antalet platser under renoveringsperioden, dels genom de platser som tomställs, dels genom de platser som måste tas i anspråk för att erbjuda enskilda plats i ett annat boende. Detta inträffar samtidigt som behovet av platser i vård- och omsorgsboende successivt ökar.

### **Risk för konkurrens mellan kommuner**

Av Boverkets bostadsenkät år 2024 (se bilaga 2) framgår att 11 av 25 kommuner i länet (av totalt 26) bedömer att behovet av särskilt boende inte kommer att vara täckt om två år. Sex kommuner har

svarat att behovet inte kommer att vara täckt om fem år. Av svaren att döma kan det komma att råda viss platsbrist inom länet under den närmaste femårsperioden.

Majoriteten av nu aktuella privata utförare inom Stockholms stads valfrihetssystem för vård- och omsorgsboenden ingår i minst ytterligare en kommuns valfrihetssystem, i vissa fall tre eller flera. I en bristsituation finns risk att kommuner kommer att konkurrera med varandra om platser, vilket i sin tur exempelvis kan leda till att dygnspriserna pressas uppåt. Staden har därför en löpande dialog med såväl marknaden som länets övriga kommuner om utvecklingen vad gäller valfrihetssystem, privata utförare etcetera.

## **Servicehus – en komplex form av boende**

Servicehus är en boendeform som började inrättas under 1970-talet. Boendet skulle erbjuda trygghet dygnet runt, det skulle finnas hyreskontrakt samt servicefunktioner som kunde nyttjas efter egna val.

När socialtjänstlagen trädde i kraft år 1982 kom servicehusen att övergå från det ordinarie bostadsutbudet till att vara en del av socialtjänstens insatser. Därmed kom det att krävas biståndsbeslut för boende på servicehus.<sup>19</sup> I samband med ÄDEL-reformen<sup>20</sup> år 1992 fick kommunerna även ansvar för hälso- och sjukvård i denna boendeform.

Servicehusen fyllde en funktion när de infördes för 50 år sedan. Äldreomsorgens boendestrukturer såg då helt annorlunda ut med ålderdomshem, sjukhem och långvård. Idag talar man generellt om två boendekategorier för äldre – ordinärt och särskilt boende.

En problematik med servicehusen är att denna typ av boenden i allmänhet är utformade utifrån en målgrupp med mindre omsorgsbehov. De faciliteter som finns i ett vård- och omsorgsboende saknas i allmänhet, utformningen kan också innebära att personalresurser inte kan nyttjas effektivt.

Även om ambitionen är att enskilda ska få bo kvar till livets slut kan det i ett servicehus finnas begränsade möjligheter att i alla situationer kunna tillämpa kvarboendepincipen. Det finns därmed en risk att den enskilde kan behöva flytta ytterligare en gång, vilket kan vara en stor påfrestning för en person i hög ålder med omfattande omsorgsbehov.

---

<sup>19</sup> Källa: "Äldreboenden. Från ålderdomshem till särskilda boenden". Per Gunnar Edebalk. Rapport Lunds Universitet, Socialhögskolan 2020.

<sup>20</sup> ÄDEL-reformen innebar att kommunerna övertog regionernas ansvar för äldres boende inklusive viss hälso- och sjukvård. Lunds Universitet, Socialhögskolan 2020.

Många kommuner har numera avvecklat servicehusen som biståndsbedömd boendeform, bland annat på grund av de skäl som redovisas ovan. Så vitt kan bedömas kommer Stockholms stad att på sikt vara ensam kommun i länet att ha servicehus kvar som biståndsbedömd boendeform.

Andelen nyinflyttningar i servicehus har generellt minskat sedan många år tillbaka, dock finns vissa variationer mellan stadsdelarna. År 2024 fattades beslut om avveckling av två servicehus, år 2025 finns åtta servicehus, i juni år 2025 beslutades att avveckla ytterligare ett. De som berörs erbjuds boende i alternativa servicehus. Då fler servicehus kan bli föremål för avveckling, finns en risk för att den enskilde behöver flytta ytterligare en gång.

.

**Bilagor**

1. Om seniorbostäder.
2. Boverkets bostadsmarknadsenkät år 2024 – särskilt boende i Stockholms län.



## Referenslista

Beräkningar från Paraplysystemet, december 2024.

Boverket. Bostadsmarknadsenkät 2024.

Edebalk, Per Gunnar. Socialhögskolan Lunds Universitet. Rapport ”Äldreboenden. Från ålderdomshem till särskilda boenden”, 2020.

Karolinska institutet. Rapport ”Antalet demenssjuka och kostnader för demenssjukdomar i Sverige 2023”. Mars 2025.

Nationell statistikdatabas Kolada.

Socialstyrelsen. Rapport ”Vård och omsorg om äldre – lägesrapport 2025”.

Socialtjänstlagen (SoL)

Stockholms stads budget 2019, 2023 och 2024

Stockholms stad. Regionala Boendeplaner 2026.

Stockholms stads reglemente för äldrenämnden (2024:21).

Sweco. Äldreomsorgsprognos 2024. Framskrivning av antalet äldreomsorgstagare i Stockholms stad perioden 2024–2050.

Sweco, Äldreomsorgsprognos, tabellbilagor, 2024.