

Bilaga 1 till Äldreboendeplan 2026: Om seniorbostäder

De flesta av stadens äldre bor i ordinärt boende och många bor i otillgängliga fastigheter¹. En tillgänglig och anpassad bostad ökar äldres möjligheter till ett självständigt liv och kan även leda till en senareläggning av behovet av äldreomsorg.

I Boverkets bostadsenkät år 2024 uppgav 202 av landets 290 kommuner att de hade seniorbostäder. I Stockholm stad fanns vid en inventering år 2022-2023 112 fastigheter med seniorbostäder (6 697 lägenheter), varav 35 procent ägdes av stadens bostadsbolag Micasa Fastigheter AB.

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.

¹ 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 seniorbostäder²

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.

² Sweco, Seniorbostäder i Stockholms stad 2023

Tabell. Antal seniorbostäder efter lägenhetstyp och område

Lägenhetstyp	Inner- staden	Västerort	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 slutbetänkandet ”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.

