

# Regional boendeplan för äldre 2026 med utblick mot 2050

## Region innerstaden

Stadsdelsförvaltningar: Norra innerstaden,  
Kungsholmen och Södermalm

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

### Regional boendeplan för 2026

**Dnr:** NI 2025/216 (Norra innerstaden), KUNG 2025/93 (Kungsholmen), SÖD 2025/163 (Södermalm)

**Region:** Innerstaden

**Handläggare:** Cecilia Werge, Elin Sundberg, Patric Stoor Karlberg

## Innehållsförteckning

<b>Sammanfattning</b>	<b>4</b>
Stor ökning av förväntat omsorgsbehov i äldreomsorgen	4
Utmaningar och risker	4
Rekommenderade åtgärder	4
<b>Bakgrund</b>	<b>6</b>
Syfte och utgångspunkt	6
Processen	6
<b>Prognosalternativ</b>	<b>7</b>
Huvudalternativet	7
Nulägesalternativet	7
<b>Befolkning och behov i region innerstaden</b>	<b>7</b>
Äldreomsorgsbehovet ökar kraftigt – särskilt i innerstaden	7
Sweco har utvecklat sitt prognosverktyg	8
Konsekvenser och rekommendationer	8
<b>Regionen innerstaden befolkningsutveckling</b>	<b>9</b>
Ökning av äldre befolkning	9
Störst ökning i de äldsta åldersgrupperna (80+)	9
Behov av äldreomsorgsinsatser	10
Prognoser för omsorgsbehovet	10
Behov av vård- och omsorgsboenden	11
Flyttströmmar	12
<b>Nulägesanalys och tillgång till boende i innerstaden</b>	<b>12</b>
Översikt av tillgång särskilt boende med NHK	13
Kostnader för lokaler	14
<b>Nuläge tillgång vård- och omsorgsboende</b>	<b>15</b>
Förändringar i platsantal på vård- och omsorgsboende	16
Tillfälligt tomställda platser på vård- och omsorgsboende	16
Lediga lägenheter i vård- och omsorgsboende	16
Möjlighet att skapa fler platser	16
Behov av ombyggnationer, större investeringar eller avvecklingar för vård- och omsorgsboende	17
Avvecklingar vård- och omsorgsboende	17
Profilboende inriktning sjukdomsdiagnoser och/eller funktionsnedsättningar	17
Vård- och omsorgsboende med särskild inriktning	18
Korttidsboende	18
SHIS och HVB-hem och stödboende	19
Behoven av SHIS, HVB-hem och stödboende	19
<b>Nuläge tillgång servicehus</b>	<b>20</b>
Förändringar i platsantal i servicehus	20
Tillfälligt tomställda platser på servicehus	21
Lediga lägenheter i servicehus	21
Behov av ombyggnationer, större investeringar eller avvecklingar för servicehus	21

Avvecklingar servicehus	21
Möjlig påverkan av behov vård- och omsorgsplatser	21
<b>Seniorbostäder</b>	<b>22</b>
Planerad nyproduktion av seniorbostäder	22
Ansökningar om särskilt boende med skäl om otillgänglig bostad	23
<b>Planerad nyproduktion</b>	<b>24</b>
Planerad nyproduktion av vård- och omsorgsboende	24
<b>Behov av nybyggnation av vård- och omsorgsboende</b>	<b>25</b>
Swecos förändrade prognos – stor ökning	25
Nuvarande planerade nybyggnation	25
Behov av ytterligare boenden	25
Svårt att välja var man vill bo	25
Svårt att få en helhetsbild – utse en funktion	25
Byggprocess – kan ta mer än 10 år	26
Nybyggnation och renoveringar samtidigt	26
Välfärdsteknik	26
Brådskanie behov av att titta på alternativa lösningar	26
God och nära vård – från ord till handling	26
Ekonomiska förutsättningar vid renovering och nyproduktion	27

## Sammanfattning

Region innerstadens boendeplan för äldre 2026 med utblick mot 2050 har tagits fram gemensamt av stadsdelsförvaltningarna Norra innerstaden, Kungsholmen och Södermalm. Region innerstadens boendeplan för äldre lyfter fram en rad viktiga insikter och förslag för att möta det växande behovet av äldreomsorg. Underlaget för boendeplanen baseras på underlag från Sweco och Micasa samt uppgifter hämtade från privata utförare och stadens sociala system.

Den aktuella planeringen för nybyggnation av vård- och omsorgsboenden inom region innerstaden omfattar cirka 480 platser. Tidpunkten för när dessa platser kan tas i bruk är dock osäker på grund av utdragna plan- och byggprocesser.

### Stor ökning av förväntat omsorgsbehov i äldreomsorgen

Den senaste prognosen från Sweco visar en tydlig uppskrivning av det framtida behovet av vård- och omsorgsboenden jämfört med tidigare uppskattningar.

- Äldreomsorgsbehovet ökar kraftigt, särskilt i region innerstaden.
- Antalet äldre invånare (65+) beräknas öka med 37 procent fram till 2050.
- Vilket i sin tur gör att antalet omsorgstagare förväntas öka med 57 procent till 2050.
- Det ger, enligt prognos, att antalet omsorgstagare med hemtjänst ökar med 52 procent till 2050 och att
- Antal platser i vård- och omsorgsboenden förväntas öka med 74 procent till 2050. Det motsvarar ungefär 19 nya vård- och omsorgsboenden fram till 2050. Idag tar det cirka 10 år från markanvisning till inflytt i en nyproducerad vård- och omsorgsboende.

### Utmaningar och risker

För att möta det ökade behovet av äldreomsorg identifieras flera betydande utmaningar och risker som påverkar planeringen och genomförandet av nya vård- och omsorgsboenden.

- Otillräcklig nybyggnation: Planerad utbyggnad av vård- och omsorgsboenden tar tid och är alltför liten..
- Omvärldsfaktorer: Geopolitisk osäkerhet, inflation och energipriser påverkar kostnader och möjligheter till nyproduktion.
- Begränsade tomtresurser: Innerstaden har begränsade tomtresurser, vilket kräver innovativa lösningar som ombyggnation av befintliga fastigheter.
- God och nära vård: Brist på tillräckliga satsningar från regionens hälso- och sjukvård i hemmet riskerar att fler äldre inte kan bo kvar i ordinärt boende och behovet av vård- och omsorgsplatser ökar.
- Begränsat antal platser: Region innerstadens kapacitet att möta den växande äldre befolkningens behov av vård- och omsorgsboende kan innebära att vissa äldre behöver flytta till en annan stadsdel eller till och med utanför länet.

### Rekommenderade åtgärder

För att möta de utmaningar som identifierats och säkerställa en långsiktigt hållbar äldreomsorg presenteras ett antal rekommenderade åtgärder i boendeplanen.

- **Planering och kapacitet:** Påskynda utbyggnaden av vård- och omsorgsboenden. Inventera befintliga byggnader för ombyggnationer, inklusive fastigheter som inte ägs av Stockholms stad.
- **Framtidsberedskap:** Planera långsiktigt och säkerställ resurser för både nybyggnation och renovering, med särskild hänsyn till behovet av evakuering vid ombyggnationer.
- **Seniorbostäder och särskilda behov:** Skapa fler seniorbostäder utan att omvandla befintliga vård- och omsorgsboenden. Utveckla boenden för specifika målgrupper, som yngre personer med demens (65–80 år), äldre personer med psykisk ohälsa eller missbruksproblematik, och personer i hemlöshet.
- **God och nära vård:** Förbättra arbetssätten mellan Stockholm stad och Region Stockholm så att äldre som har insatser från de båda huvudmännen kan fortsatt bo kvar hemma.
- **Välfärdsteknik:** Integrera välfärdsteknik i det förebyggande arbete så som inom hemtjänst samt vid ny- och ombyggnationer av äldreboenden för att öka trygghet, självständighet och effektivitet inom äldreomsorgen.
- **Undersökningar och behovskartläggning:** Gör en behovsundersökning av profilboenden för HBTQI+, minoritetsspråk och andra specifika målgrupper i samarbete med intresseorganisationer.

## Bakgrund

Stockholm stad tar årligen fram en stadsövergripande boendeplan där efterfrågan samt behov av bostäder för äldre framgår. Även behov och efterfrågan av seniorbostäder utifrån den demografiska utvecklingen ingår i boendeplaneringen. Boendeplan 2025 beslutades av äldre nämnden den 11 juni 2024 och beslutades i kommunstyrelsen under vintern 2024/2025.

Till grund för den stadsövergripande boendeplanen ligger regionala boendeplaner vilka som består av flera stadsdelsnämnder som gemensamt beskriver regionens specifika behov och förutsättningar, enligt beslut av kommunfullmäktige. Respektive stadsdelsnämnd/region kan inte helt tillgodose de olika behov och önskemål om vård- och omsorgsboende, servicehus och seniorboende som efterfrågas inom det egna geografiska området vilket är orsaken till samordningen och framtagandet av en stadsövergripande boendeplan. Region innerstaden består av Norra innerstadens, Kungsholmens och Södermalms stadsdelsnämnder.

Boendeplanen för region innerstaden bygger på Swecos reviderade framskrivning av äldreomsorgsbehovet i Stockholms stad, som från och med i år har utblick mot 2050 och Micasa:s plan för utbyggnad av seniorboenden. Uppgifter om antalet bostäder och personer med insatser i form av vård- och omsorgsboende eller servicehus samt kö, flyttströmmar och lediga platser är hämtade ur stadens sociala system.

Detta underlag har tagits fram i samarbete mellan stadsdelsförvaltningarna Norra innerstaden, Kungsholmen och Södermalm.

### Syfte och utgångspunkt

Stadens gemensamma och övergripande boendeplan är ett underlag för att klara behovet av bostäder för äldre på kort och lång sikt. Planens huvudsyfte är att säkerställa en trygg boendesituation för målgruppen. De regionala planerna är en viktig del av underlaget för stadens gemensamma boendeplanering. Utgångspunkten i all prioritering av olika åtgärder är att utbudet av boende för äldre är en gemensam resurs för hela staden. Konsekvenser för såväl stadsdelsnämndsområden som regionen/staden som helhet ska beaktas i planeringen.

### Processen

Äldreförvaltningen samordnar arbetet med att ta fram förslag till en stadsövergripande boendeplan i samarbete med stadsdelsförvaltningarna, stadsledningskontoret och Micasa Fastigheter. Till stöd för arbetet finns en referensgrupp med representanter för de fyra regionerna, stadsledningskontoret, Micasa, exploateringskontoret och stadsbyggnadskontoret.

Äldreförvaltningen ska tillsammans med stadsledningskontoret och Micasa bearbeta de regionala förslagen från stadsdelsnämnderna och göra en sammanvägd bedömning av behov ur ett stadsövergripande perspektiv. Boendeplaneringen samordnas av en styrgrupp under ledning av stadsledningskontoret.

## Prognosalternativ

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.

### 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, den medicinska 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.

## Befolkning och behov i region innerstaden

### Äldreomsorgsbehovet ökar kraftigt – särskilt i innerstaden

Ökningen av äldreomsorgstagare ökar i jämfört med tidigare prognoser på grund av flera faktorer. En av de viktigaste faktorerna är att befolkningsprognosen har reviderats och visar en högre befolkningstillväxt i Stockholms stad än tidigare prognoser. Detta innebär att det kommer att finnas fler äldre personer i staden i framtiden, vilket i sin tur leder till en ökad efterfrågan på äldreomsorg.

En annan faktor som bidrar till den ökade prognosen är att antagandet om konsumtionsminskning har justerats uppåt. Detta innebär att man nu antar att konsumtionen

av äldreomsorg kommer att minska i en långsammare takt än tidigare antagits. Detta leder till en högre prognos för antalet äldreomsorgstagare i framtiden.

Ytterligare en faktor som bidrar till den ökade prognosen är att den senaste befolkningsprognosen visar en större ökning av antalet personer i åldern 80-84 år och 85-89 år än tidigare prognoser. Detta är en viktig faktor eftersom dessa åldersgrupper har en högre efterfrågan på äldreomsorg.

Sammantaget har dessa faktorer lett till en ökad prognos för antalet äldreomsorgstagare i Stockholms stad jämfört med tidigare prognoser och särskilt i region innerstaden där antalet äldre ökar mer än andra delar i staden. Behovet av äldreomsorg, särskilt boendeplatser, väntas alltså öka mer än tidigare förutspått.

Det är viktigt att notera att prognosen fortfarande är osäker och att det kan finnas andra faktorer som påverkar efterfrågan på äldreomsorg i framtiden.

### **Sweco har utvecklat sitt prognosverktyg**

Sweco har utvecklat sitt prognosverktyg och för första gången separerat framskrivningarna för demens- och somatikplatser på vård- och omsorgsboende:

Både demens- och somatikplatser: Behovet av dessa platser förväntas öka kraftigt, vilket innebär att det totala behovet av vård- och omsorgsboenden ökar.

Demensplatser: Behovet av dessa platser förväntas inte minska i samma takt som tidigare antagits, utan ökar lika mycket som somatikplatserna.

Somatikplatser: Minskningen i omsorgskonsumtionen för denna kategori är något snabbare, men totalt sett ökar behovet av vård- och omsorgsboenden kraftigt.

Denna nya metodik gör prognosen mer detaljerad och sannolikt mer träffsäker.

### **Konsekvenser och rekommendationer**

Behovet av vård- och omsorgsboendeplatser har ökat kraftigt i huvudalternativet, vilket kräver en översyn av planeringen för att möta det uppdaterade behovet. Det är avgörande att reflektera över hur det regionala och lokala arbetet kan justeras för att hantera den uppkomna bristen. Den detaljerade uppdelningen av demens- och somatikplatser kan ge en tydligare riktning för framtida investeringar i äldreomsorgen.

Stockholms stad behöver i kommande boendeplaner för äldre överväga hur man kan möta denna ökade efterfrågan, både på kort och lång sikt. Samtidigt bör dessa planer ta hänsyn till de nya, mer exakta framskrivningarna för att säkerställa att äldreomsorgen är anpassad till den faktiska utvecklingen.



# Regionen innerstaden befolkningsutveckling

## Ökning av äldre befolkning

Stockholms innerstad står inför en omfattande demografisk förändring, med en betydande ökning av antalet äldre invånare under de kommande decennierna. Prognoser för åren 2024–2050 visar en kraftig ökning, särskilt bland de äldsta åldersgrupperna, vilket ställer höga krav på planering och resurser för äldreomsorgen, se tabell 1, 2 och 3.

Antalet invånare över 65 år i Stockholms innerstad förväntas öka med 29 procent till 2040 och med ytterligare 7 % till 2050, vilket innebär en total ökning med 37 % från 70 529 personer år 2024 till 96 601 personer år 2050.

## Störst ökning i de äldsta åldersgrupperna (80+)

### Åldersgruppen 80–84 år:

- Ökningen är **+23 %**, från **11 104 personer år 2024** till **13 617 personer år 2040**.
- Fram till **2050** ökar gruppen ytterligare med **+16 %** till **15 877 personer**, vilket totalt motsvarar en ökning med **+41,3 %** från 2024.

### Åldersgruppen 85–89 år:

- Ökningen är **+85 %**, från **5 183 personer år 2024** till **9 610 personer år 2040**.
- År **2050** stiger antalet med ytterligare **+28 %**, till **12 317 personer**, vilket totalt innebär en ökning med **+138 %** från 2024.

### Åldersgruppen 90 år och äldre:

- Ökningen är **+147 %**, från **3 050 personer år 2024** till **7 525 personer år 2040**.
- Fram till **2050** växer gruppen ytterligare med **+16 %**, till **8 720 personer**, vilket innebär en total ökning med **+186 %** från 2024.

Redovisningen visar att det är nödvändigt att tidigt förbereda äldreomsorgen i region innerstaden för en kraftig ökning av antalet äldre invånare, särskilt de med omfattande vårdbehov.

Tabell 1. Regionens befolkningsutveckling

Ålder	2024	2025	2030	2040	2050
Totalt 65- år	70 529	71 972	80 927	91 396	96 601
<b>Därav</b>					
65-79 år	51 192	51 221	54 632	60 003	59 687
80-84 år	11 104	12 086	13 443	13 671	15 877
85- 89 år	5 183	5 500	8 830	9 610	12 317
90- år	3 050	3 166	4 022	7 525	8 720

Källa: Stockholms stads befolkningsprognos, 2024, Sweco.

## Behov av äldreomsorgsinsatser

För att kunna planera äldreomsorgen i takt med den ökande äldre befolkningen har Sweco, på uppdrag av Stockholms stad, utvecklat en modell för att prognostisera behovet av omsorg. Modellen bygger på analyser av omsorgstagande, demografisk utveckling och forskning om äldres hälsa, se tabell 2.

## Prognoser för omsorgsbehovet

Omsorgsbehovet i innerstaden förväntas öka betydligt fram till 2050. Denna ökning drivs främst av en åldrande befolkning, särskilt bland personer över 80 år. Prognosen visar på ökade behov både vad gäller platser i vård- och omsorgsboenden samt hemtjänstinsatser i ordinärt boende och servicehus.

### Totalt antal omsorgstagare:

2024: 8 263 personer.

2040: 12 245 personer, en ökning med 3 982 personer (+48 %) från 2024.

2050: 13 036 personer, en ökning med ytterligare 791 personer jämfört med 2040.

Totalt: Ökningen från 2024 till 2050 är 57 %.

### Prognos för omsorgstagare med hemtjänstinsatser:

2024: 5 954 personer.

2040: 8 645 personer, en ökning med 2 691 personer (+45 %) från 2024.

2050: 9 030 personer, en ökning med ytterligare 385 personer jämfört med 2040.

Totalt: Antalet omsorgstagare med hemtjänstinsatser ökar med 52 % från 2024 till 2050.

### Behov av platser i vård- och omsorgsboenden 2024:

2 280 platser. 2040: 3 567 platser, en ökning med 56 % från 2024.

2050: 3 973 platser, en ökning med ytterligare 11 % från 2040.

Totalt: Behovet av vård- och omsorgsboendeplatser ökar med 74 % från 2024 till 2050.

För att möta denna utveckling krävs:

- Utökade resurser och planering för att skapa fler vård- och omsorgsboenden.
- Förstärkning av hemtjänst och servicehus för att möta den ökande efterfrågan.
- Långsiktiga satsningar på personal, lokaler och vård- och omsorgsresurser för att säkerställa en hållbar äldreomsorg för innerstadens äldre invånare.
- Intensifiering av samarbetne och att utveckla arbetssätt med intressenter och partners.

Dessa åtgärder är avgörande för att region innerstaden ska kunna möta framtidens behov av äldreomsorg och garantera en trygg och värdig vård för de äldre invånarna

Tabell 2. Framskrivning äldreomsorgstagare i regionen

	2024	2025	2030	2040	2050
Totalt netto*	8 263	8 562	10 394	12 245	13 036
<b>Därav</b>					
Vård- och omsorgsboende**	2 280	2 371	2 821	3 567	3 973
Hemtjänst***	5 954	6 158	7 538	8 645	9 030

Källa: Stockholms stads befolkningsprognos, 2024, Sweco.

\*) Totalt netto inkluderar dagverksamhet, hemvårdsbidrag och korttidsvård.

\*\*) Vård och omsorgsboende innebär heldygnsoomsorg

\*\*\*) Hemtjänst innebär hemtjänst i ordinärt boende samt i servicehus inklusive hemvårdsbidrag

### Behov av vård- och omsorgsboenden

Prognoser för vård- och omsorgsboenden i Stockholms innerstad visar en kraftig ökning av behovet fram till år 2050. Detta ställer krav på strategisk planering inom varje stadsdelsnämnd för att säkerställa en tillräcklig kapacitet och högkvalitativ omsorg, se tabell 3.

#### Förändring av behov per stadsdelsnämnd (2024–2050):

1. Kungsholmen
  - 2024: 423 platser
  - 2050: 756 platser
  - Förändring: +79 procent
2. Södermalm
  - 2024: 784 platser
  - 2050: 1 399 platser
  - Förändring: +78 procent
3. Norra innerstaden
  - 2024: 1 073 platser
  - 2050: 1 818 platser
  - Förändring: +69 procent

#### Sammanlagt behov för region innerstaden:

- 2024: 2 280 platser
- 2050: 3 973 platser
- Förändring: +74 procent

För att möta den stora ökningen i behovet av vård- och omsorgsboenden behöver följande prioriteras:

**Kapacitetsökning:** Planering och utbyggnad av nya vård- och omsorgsboenden.

**Resursfördelning:** Fokusera på stadsdelar med störst behovsökning.

**Långsiktig strategi:** Säkerställ en balans mellan kortsiktiga och långsiktiga behov i hela innerstaden.

Den förväntade ökningen i behovet gör det nödvändigt att vidta åtgärder redan nu för att säkerställa en hållbar och högkvalitativ äldreomsorg för framtiden.

Tabell 3. Prognos för behov av vård- och omsorgsboende

Stadsdelsnämnd	2024	2025	2030	2040	2050	Förändring % 2024-2050
Kungsholmen	423	440	534	668	756	+79%
Norra innerstaden	1 073	1 113	1 296	1 644	1 818	+69%
Södermalm	784	818	991	1 255	1 399	+78%
Region innerstaden Totalt	2 280	2 371	2 821	3 567	3 973	+74%

Tabell. Prognos omsorgstagare vård- och omsorgsboende 2024 – 2050. Framskrivning av äldreomsorgsbehov. Källa: Sweco.

## Flyttströmmar

Valfrihetssystemet i Stockholms stad gör det möjligt för äldre att välja det boende de önskar när de fått ett beslut om vård- och omsorgsboende.

Tabell 4. Andel som väljer boende inom samma region

Region	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Västerort	69%	70%	71%	70%	69%	70%
Innerstaden	71%	72%	71%	67%	65%	64%
Östra söderort	71%	69%	71%	66%	64%	63%
Västra söderort	59%	59%	54%	52%	49%	50%
Medel	68%	67%	66%	64%	62%	62%

Källa: Paraplysystemet. Mätmånad oktober 2024.

Av de äldre i region innerstaden som under 2024 fick ett beslut om vård- och omsorgsboende valde 64 procent att bo kvar i innerstaden, 7 procent flyttade till västerort, 12 procent valde östra söderort och 3 procent västra söderort. 14 procent har flyttat ifrån Stockholm till vård- och omsorgsboenden i andra kommuner som ingår i Stockholms stads valfrihetssystem.

## Nulägesanalys och tillgång till boende i innerstaden

I denna del presenteras tillgången på olika boendeformer för äldre uppdelat i vård- och omsorgsboende, servicehus och seniorbostäder. Antalet platser, förändringar i platser från föregående år, tomställda platser, uppdelningar av olika former av platser samt behov av upprustning och eventuella avvecklingar.

## Översikt av tillgång särskilt boende med NHK

I och med att staden står inför en nyproduktion av vård- och omsorgsboende finns behov av att föra in ett ekonomiskt perspektiv kring lokaler i boendeplanen. Syftet är att kunna relatera kostnaderna för kommande nyproduktion till nuvarande lokalsituation. En del i detta är att kunna jämföra olika vård- och omsorgsboenden vad gäller hur effektiva de är avseende hyreskostnaden. Nettohyreskostnaden (NHK) är skillnaden i kostnad mellan den hyra som stadsdelsnämnden betalar till fastighetsägaren efter avdrag för hyresintäkter från de boende och möjligheten att söka kompensation för så kallad omsorgsmoms.

I uträkningen av NHK tas hänsyn till storlek och därmed kostnaden för både den uthyrningsbara bostadsytan och gemensamma ytor. För bostadsytan finns en omsorgsmomskompensation som sänker kostnaden. Den är inte applicerbar på gemensamma ytor som korridorer, personalutrymmen, gemensamhetslokaler etc.

I uträkningen av NHK kan hänsyn tas till förhållandet mellan uthyrbar och icke uthyrbar yta samt storleken på boendet, och därmed kan en jämförelse göras för den totala kostnaden för varje boendeplats.

Nettohyreskostnaden för privata vård- och omsorgsboendena upphandlade enligt LOV har inte redovisats då region innerstaden inte har tillgång till uppgifter om hyreskostnader samt hyresintäkter för dessa boenden.

Tabell 5. Vård och omsorgsboenden och servicehus i region innerstaden (permanenta platser)

Stadsdel snämnd	Vård- och omsorgsboende (VOB) /servicehus	Fastighets- Ägare	Antal permanenta platser	Driftsform	Utförare	Netto- hyresko stnad
<b>Kungsh olmen</b>						
	Solbackens VOB	Olov Lindgrens Byggnads AB	56	Entreprenad	Vardaga	200
	St:Eriks vård- VOB	Brf via Fastighetskontoret	30	Egen regi		-1
	Serafens VOB	Micasa	167	Egen regi		153
	Alströmerhemets VOB	Micasa	113	Egen regi		74
	Fridhemets servicehus	Micasa	135	Egen regi		1
	Pilträdet servicehus	Micasa	115	Egen regi		51
	Mariebergs VOB	Wivallius brf	18	Privat LOV	Vardaga	
	Vallgossens VOB	Stockholms sjukhem	79	Privat LOV	Stiftelsen Stockholms sjukhem	
<b>Norra innersta den</b>						
Stadsdel snämnd	Vård- och omsorgsboende (VOB) /servicehus	Fastighets- Ägare	Antal permanentap latser	Driftsform	Utförare	Netto- hyresko stnad

## utblick mot 2050 - Innerstaden

Stadsdel snämnd	Vård- och omsorgsboende (VOB) /servicehus	Fastighets- Ägare	Antal permanenta platser	Driftsform	Utförare	Netto- hyresk ostnad
	Sabbatsbergsbyns VOB	Micasa	106	Egen regi		117
	Riddargårdens VOB	Micasa	45	Entreprenad	Humana Omsorg AB	352
	Väderkvarnen VOB inklusive Väderkvarnens servicehus	Micasa	92	Egen regi		199
	Dalahöjdens VOB	Micasa	38	Privat LOV	Attendo i Sverige AB	
	Birger Jarl VOB	Micasa	54	Privat LOV	Kavat vård	
	Kampementet VOB	Micasa	96	Egen regi		111
	Katrumstullen VOB	Micasa	97	Egen regi		66
	Linnégården VOB	Micasa	86	Entreprenad	Ersta diakoni	64
	Rio VOB	Micasa	80	Egen regi		249
	Löjtnantsgården VOB		48	Privat LOV	Immanuelskyrka ns vård AB	
	Brahem VOB		64	Privat LOV	Kavat vård AB	
<b>Söderm alm</b>						
	Bergsunds VOB	Micasa	123	Egen regi		136
	Guldbrölloppshemmet VOB	Micasa	44	Entreprenad	Vardaga	132
	Magdalenagården VOB	Micasa	66	Egen regi		63
	Nytorpgården VOB	Andersson & Co	37	Egen regi		183
	Katarinagården VOB	Katarinagruppen HB	55	Egen regi		85
	Hornskroken VOB	Wallenstam AB	53	Egen regi		312
	Kulltorp VOB	SBB i Norden AB	56	Egen regi		271
	Sofiagården VOB	Olov Lindgren AB	50	Entreprenad	Vardaga	234
	Sjöstadsgården VOB	Katarinagruppen HB	59	Entreprenad	Humana omsorg AB	105
	Hornstulls servicehus	Micasa	88	Egen regi		74
	Hornstull VOB	Micasa	36	Privat LOV	Bräcke Diakoni	
	Attendo Lignagatan VOB	Micasa	54	Privat LOV	Attendo	
	Reimersholme VOB	Micasa	34	Privat LOV	Bräcke Diakoni	
	Borgerskapet Äldrehem VOB	Stiftelsen Stockholms Borgerskap	60	Privat LOV	Stiftelsen Stockholms Borgerskap	

## Kostnader för lokaler

## Kostnader för evakueringar

Fastigheten Trossen 13 som Alströmerhemmets vård- och omsorgsboende ligger i, planeras att genomgå en omfattande renovering med start tredje kvartalet 2026. Fastigheten behöver vara tomställd under renoveringen och planeringen är att evakuera de boende och medarbetarna till ett evakueringsboende. Detta kommer sammantaget att innebära ökade kostnader som uppstår i samband med utflyttning vid tomställning. För Trossens del skulle detta innebära en ökad hyreskostnad efter reducering för Alströmerhemmet under hela renoveringen, dock till ett något reducerat pris enligt samverkansavtalet med Micasa. Kostnaden beräknas till ca 13 mkr per år under produktionsfasen i drygt tre år. Inga intäkter är medräknade under denna tid. Det tillkommer även hyreskostnader för evakueringsboende. Enligt Micasas beräkning kommer kostnaden att blir ungefär 7 mkr exkl. flyttkostnader som tömning av boendet mm. Total skulle nettokostnaden ovan bli ca 20 mkr per år. Hur finanseringen kring dessa kostnader ska hanteras utreds för närvarande centralt i staden och är ännu inte klara.

Beräkningarna baseras på kostnaderna för uthyrningsbara lokaler som redovisas i stadens gemensamma verksamhetssystem för hantering av hyresadministration (LOIS). Det är svårt i LOIS att få en enhetlig bild på vad som inte är boyta då det redovisas där på olika sätt vilket innebär att siffrorna inte är helt tillförlitliga. Däremot kan ses att de vård- och omsorgsboenden som har en högre nettohyreskostnad oftast har stora gemensamma ytor på våningsplanen, i entréerna eller i källarplanen eller till exempel omförhandling av hyresavtal.

## Nuläge tillgång vård- och omsorgsboende

Inom regionen fanns i december 2024 totalt 24 vård- och omsorgsboenden som drivs i egen regi eller på entreprenad samt tio vård- och omsorgsboenden i privat regi. Sammanlagt fanns i regionen 1 950 platser på vård- och omsorgsboende, varav 1 043 platser för äldre med demenssjukdom och 917 platser för äldre med somatisk sjukdom.

Tillfälligt tomställda lägenheter eller lägenheter under förmedling räknas inte med i statistiken över lediga lägenheter.

Tabell 6. Platser i vård- och omsorgsboende

Stadsdelsnämnd	Somatik	Demens	Totalt	Varav tillfälligt stängda platser (malpåsar)	Förändring jmf Boendeplan 2025
<b>Kungsholmen</b>					
Egen regi	126	152	278	21	+30
Entreprenad	0	56	56	0	-30
Privat	62	35	97	0	0
<b>Norra innerstaden</b>					
Egen regi	195	247	442	13	+97
Entreprenad	35	106	141	0	-97
Privat	122	84	206	0	+2

Stadsdelsnämnd	Somatik	Demens	Totalt	Varav tillfälligt stängda platser (malpåsar)	Förändring jmf Boendeplan 2025
<b>Södermalm</b>					
Egen regi	192	198	390	14	0
Entreprenad	47	95	142	0	0
Privat	138	60	198	17	-17
Region innerstaden <b>Totalt antal platser</b>	<b>917</b>	<b>1043</b>	<b>1950</b>	<b>65</b>	<b>-15</b>

### Förändringar i platsantal på vård- och omsorgsboende

Det totala antalet platser i vård- och omsorgsboende har ökat med två platser jämfört med föregående år inom region innerstaden. Inom Kungsholmen har S:t Eriks vård- och omsorgsboende övergått från entreprenad till egen regi februari 2024. Inom Norra innerstaden och Södermalm består skillnaden i antalet platser av att stadsdelarna återtagit vård- och omsorgsboenden från entreprenad till egen regi.

### Tillfälligt tomställda platser på vård- och omsorgsboende

I dagsläget har region innerstaden tillfälligt tomställt totalt 65 platser på vård- och omsorgsboende. Platserna som är tomställda kan öppnas upp igen när behov finns.

- På Kungsholmen är 21 platser på Alströmerhemmets vård- och omsorgsboende fortsatt tomställda och avser demensplatser. Alströmerhemmet planeras att evakueras år 2026 med anledning av planerad renovering vilket innebär att de tomställda platserna ej kommer att återöppnas.
- På Södermalm är 14 platser vid Kulltorps vård- och omsorgsboende tomställda för renovering. Bräcke diakoni Reimersholme kommer under perioden 2024-2028 att ha 17 lägenheter tomställda för stambyte. Micasa är fastighetsägare.
- I Norra innerstaden är 13 somatiska platser på Katrumpstullens vård och omsorgsboende för närvarande tomställda. Stadsdelsförvaltningen planerar att öppna upp 10 av dessa platser under 2025 och i samband med det ändra inriktning till demens för att möta efterfrågan och behov hos de som ansöker om boende.

### Lediga lägenheter i vård- och omsorgsboende

Vård- och omsorgsboende ingår i stadens valfrihetssystem. Enligt äldreförvaltningens statistik var det 9 lägenheter i egen regi och 2 inom privat regi anmälda som lediga i innerstaden den 1 december 2024. Efterfrågan på platser på boenden i innerstaden är vanligtvis hög. Tillfälligt tomställda lägenheter eller lägenheter under förmedling räknas inte med i statistiken över lediga lägenheter.

### Möjlighet att skapa fler platser

Eftersom det råder brist på ändamålsenliga tomter för nybyggnation är det av största vikt att parallellt överväga möjligheten till ombyggnation av befintliga fastigheter.

För att säkerställa att nya platser kan skapas på kortare tid bör en skyndsam inventering genomföras. Denna kartläggning bör inte bara omfatta stadens egna byggnader utan även privata fastigheter och andra fastighetsägare som kan bidra med potentiella lösningar. En sådan ansats skulle kunna möjliggöra en snabbare och mer flexibel hantering av det ökande



behovet, samtidigt som den bidrar till en mer effektiv användning av befintliga resurser i innerstaden.

Regionen vill därför betona vikten av att snarast initiera en bred och inkluderande inventeringsprocess för att identifiera alla möjliga alternativ och på så sätt skapa förutsättningar för fler platser inom vård och omsorg. Detta är avgörande för att kunna möta behoven hos innerstadens växande och åldrande befolkning.

### **Behov av ombyggnationer, större investeringar eller avvecklingar för vård- och omsorgsboende**

Inom Kungsholmens stadsdelsområde planeras fastigheten Trossen 13, där Alströmerhemmets vård- och omsorgsboende är beläget, genomgå en omfattande renovering och ombyggnation som beräknas starta tredje kvartalet 2026 och vara klart för återinflyttning början av år 2030. Fastigheten behöver tomställas inför projektet. Det pågår en planering för ett evakueringsboende för Alströmerhemmets vård och omsorgsboende. Enligt inriktningsbeslutet, fattat av kommunfullmäktige i december 2024, är antal platser beräknat till 120 stycken när renoveringen är klar vilket blir en ökning med sju platser. Platsantalet kan komma att korrigeras under processens gång.

Inom Norra innerstadens och Södermalms stadsdelsområden pågår planering för kommande renoveringar på samtliga av stadsdelens boenden 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.

Det finns inga förelägganden från Arbetsmiljöverket på boenden tillhörande stadsdelsområden i region innerstaden.

### **Avvecklingar vård- och omsorgsboende**

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

### **Profilboende inriktning sjukdomsdiagnoser och/eller funktionsnedsättningar**

Med profilboende avses boenden som profilerar sig mot särskilda målgrupper utifrån gemensamma sjukdomsdiagnoser eller funktionsnedsättningar där det behövs specialkompetens, exempelvis geropsykiatriska sjukdomar. Behov av profilboende finns när vården och omsorgen inte kan tillgodoses på ett vård- och omsorgsboende. Profilboende ingår inte i stadens valfrihetssystem och det krävs biståndsbeslut för vård- och omsorgsboende med inriktning profilboende.

I region innerstaden finns idag 72 profilboendeplatser. 32 av dessa platser finns inom Kungsholmens stadsdelsområde, 29 platser inom Norra innerstaden samt elva platser inom Södermalm. Region innerstaden bedömer att utbudet av profilboenden i stort sett står i proportion till efterfrågan.

Tabell 7. Platser i profilboende

Stadsdelsnämnd	Ange inriktning	Ange inriktning	Totalt	Förändring jmf Boendeplan 2025
<b>Kungsholmen</b>	Geropsykiatri	Demens 65 år <		
Egen regi	23	9	32	0
Entreprenad	0	0	0	0
Privat	0	0	0	0
<b>Norra innerstaden</b>	Geropsykiatri	Demens 65 år <		
Egen regi	29	0	29	0
Entreprenad	0	0	0	0
Privat	0	0	0	0
<b>Södermalm</b>	Geropsykiatri	Demens 65 år <		
Egen regi	0	0	0	0
Entreprenad	11	0	11	0
Privat	0	0	0	0
Region innerstaden	63	9	72	0
<b>Totalt antal platser</b>				

Mätdatum: 2024-12-01.

### Vård- och omsorgsboende med särskild inriktning

Intressentboende ingår i stadens valfrihetssystem och är boenden som riktar sig till målgrupper utifrån intresseområden såsom språk, kultur eller religion.

Region innerstaden bedömer att utbudet av intressentboenden står i proportion till efterfrågan. Vad gäller boenden med inriktning HBTQI+ samt minoritetsspråk finns enligt förvaltningarna idag ingen stor efterfrågan. Region innerstaden bedömer dock att efterfrågan inte säkert kan sägas spegla behov eller önskemål. Eftersom det idag i princip inte finns något utbud av dessa inriktningar är det heller inte tydligt att de kan efterfrågas. Region innerstaden föreslår därför att det bör göras en stadsövergripande undersökning bland seniorer i staden, gärna tillsammans med intresseorganisationer.

### Korttidsboende

Korttidsplatser används för avlastning och växelvård vilket är ett värdefullt stöd till den som är anhängigvårdare.

Av tabellen framgår att det i region innerstaden finns totalt 43 platser för korttidsvård, varav tio platser har inriktning demens och 33 platser har somatisk inriktning. Det är en minskning med två platser från föregående år. Utifrån behov används vissa korttidsplatser som anhörigstöd i form av avlastning och växelvård, se nedanstående tabell åtta.

Tabell 8. Korttidsplatser

Stadsdelsnämnd	Somatik	Demens	Totalt	varav möjliga platser för anhörigstöd*	Förändring jmf Boendeplan 2025
Kungsholmen	9	8	17	9*	-2
Norra innerstaden	8	0	8	8*	0
Södermalm	9	9	18	4*	0
Region innerstaden	33	10	43	21	-2
<b>Totalt antal platser</b>					

Mätdatum: 2024-12-01.

\*Det finns en flexibilitet vad gäller antal möjliga platser för anhörigstöd och det är behovet som styr.

### SHIS och HVB-hem och stödboende

**SHIS Bostäder** är Stockholms stads bostadssociala resurs med uppdrag att tillhandahålla bostäder för personer som av olika anledningar inte kan få en egen lägenhet. Inom region innerstaden har totalt 29 personer över 65 år fått bostad genom SHIS. Antalet köpta platser hos SHIS har ökat med 9 platser jämfört med föregående år.

**Hem för vård eller boende, HVB,** är en verksamhet inriktad på omvårdnad och stöd. Samtliga stadsdelsnämnder i innerstaden köper platser på HVB-hem. För närvarande har totalt 17 personer i innerstaden 65 år eller äldre plats på HVB hem vilket är en ökning med 4 platser jämfört med föregående år.

**Stödboende** är en verksamhet med boende och boendestöd till personer med allvarliga och långa psykiska funktionsnedsättningar. Stödboende riktar sig i första hand till personer under 65 år, men enskild får bo kvar efter sin 65-årsdag. För närvarande köper region innerstaden totalt 37 platser med individavtal, vilket är en ökning med 10 platser sedan föregående år.

Tabell 9. SHIS, HVB-hem och stödboende, köpta platser

Stadsdelsnämnd	SHIS	HVB-hem	Stödboende	Förändringar jmf Boendeplan 2025
Kungsholmen	4	3	4	+4
Norra innerstaden	6	4	27	+18
Södermalm	19	10	6	-2
Region innerstaden	29	17	37	+20
<b>Totalt</b>				

Mätdatum: 2024-12-01.

### Behoven av SHIS, HVB-hem och stödboende

Behovet av SHIS, HVB-hem och stödboende finns framförallt bland äldre under 75 år utan stora omsorgsbehov. Det handlar framförallt om personer som av olika anledningar blivit bostadslösa, personer med tidigare eller pågående missbruksproblematik och personer med

psykisk ohälsa. Region innerstaden ser en viss ökning av personer över 65 år som är bostadslösa och saknar förmåga att skaffa bostad. Målgruppen är heterogen med komplexa behov och det kan finnas svårigheter att hitta en boendeform med lämplig inriktning.

Region innerstaden ser därför ett ökande behov av att staden aktivt arbetar med att hitta anpassade insatser för äldre personer i hemlöshet, psykisk ohälsa och/eller missbruksproblematik. De boendeformer som finns inom stadens äldreomsorg är i många fall inte anpassade för målgruppen, då de inte har ett behov av vård- och omsorgsboende och inte tillhör målgruppen för servicehus. Istället kan det vara aktuellt med permanenta boendeformer med olika nivåer av stöd och omsorg som är mer anpassade utifrån målgruppens problematik. Att det finns personal som kan utföra hemtjänst och boendestöd på boendet ses som viktigt då det skapar trygghet och minskar den sociala isoleringen. Det finns även ett antal personer som idag har gruppboende enligt lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade (LSS) som har omfattande omsorgsbehov och börjar bli äldre. Staden behöver se över hur deras behov lämpligen ska tillgodoses.

## Nuläge tillgång servicehus

Det finns totalt fyra servicehus inom region innerstaden.

I Stockholms stads riktlinjer för handläggning inom socialtjänstens äldreomsorg finns målgruppen för servicehus beskriven. Där framgår att servicehus inte är lämpligt för personer med framskriden demenssjukdom, aktivt pågående missbruk, hemlösa med eller utan missbruk, eller personer med påtagliga beteendemässiga och psykiska symptom. I brist på alternativ händer det att personer ur dessa målgrupper ändå flyttar in på servicehusen. Det leder till problem både genom att boendeformen inte kan ge dem rätt stöd och hjälp och genom att det skapar störningar och otrygghet för övriga boende

Tabell 10. Servicehus

Stadsdelsnämnd	Antal servicehus	Antal lägenheter	Förändring ar jmf Boendeplan 2024	Lediga lägenheter
Kungsholmen	2	249	-1	1
Norra innerstaden	1	21	-4	0
Södermalm	1	88	0	0
Region innerstaden Totalt	4	363	0	1

Mätdatum: 2024-12-01. Siffran gällande lediga lägenheter avser de lägenheter som var lediga just detta datum.

\* Tillfälligt tomställda lägenheter som kan öppnas igen vid behov.

### Förändringar i platsantal i servicehus

Det totala antalet platser i servicehus är oförändrat jämfört med föregående år inom region innerstaden. På Kungsholmen har en lägenhet på Pilträdet's servicehus gjorts om till ett kliniskt träningscenter som används för medarbetarnas kompetensutveckling. På Fridhemmet's servicehus är det intagningsstopp av nya hyresgäster sedan 1 januari 2025. En succesiv

utflyttning sker då servicehuset planeras att avvecklas i samband med upprustning av fastigheten.

### **Tillfälligt tomställda platser på servicehus**

Väderkvarnens servicehus i Norra innerstaden har under några år haft en minskande efterfrågan. Verksamheten har därför tillfälligt ställt om fyra lägenheter till kliniskt träningscentrum och till personalutrymmen. Med tanke på att Fridhemmets servicehus ska avvecklas kan behovet av platser på Väderkvarnens servicehus komma att öka och dessa lägenheter kan då öppnas igen.

### **Lediga lägenheter i servicehus**

Totalt var en lägenhet anmäld som ledig i innerstaden 1 december 2024, vilket är samma antal som samma datum 2023.

### **Behov av ombyggnationer, större investeringar eller avvecklingar för servicehus**

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

Inom Kungsholmens stadsdelsområde planeras fastigheten Trossen 13 genomgå en omfattande renovering som planeras starta tredje kvartalet 2026. Trossen 13 innefattar Alströmerhemmet vård- och omsorgsboende med 134 lägenheter och Fridhemmets servicehus med 135 lägenheter. Efter genomförd renovering ska fastigheten innehålla ett vård- och omsorgsboende (Alströmerhemmet flyttar tillbaka) och seniorbostäder. Det innebär att Fridhemmets servicehus upphör i samband med renoveringen. Enligt politiskt beslut är det intagningsstopp av nya hyresgäster från 1 januari 2025. En succesiv utflyttning har startat sedan inriktningsbeslutet om renovering togs i juni 2024 av Kungsholmens stadsdelsnämnd samt Micasas styrelse.

Enligt Micasas utredning är Väderkvarnens servicehus inom Norra innerstaden i behov av så pass omfattande renovering att det kan leda till behov av evakuering cirka 2030.

### **Avvecklingar servicehus**

Fridhemmets servicehus planeras att avvecklas i samband med att fastigheten ska genomgå en omfattande renovering som förväntas starta tredje kvartalet 2026.

### **Möjlig påverkan av behov vård- och omsorgsplatser**

Region Innerstaden bedömer att den pågående minskningen av antalet platser på servicehus kan komma att påverka behovet av vård- och omsorgsboenden med en trolig ökning av placeringar till dessa boendeformer. Gynnade beslut, som är beslut som är till fördel för den enskilde, går ej att häva den en gång fattats. Detta innebär att de personer som redan har beviljats en plats på servicehus kommer att behålla sitt gynnade beslut, även om tillgången till servicehuslägenheter minskar över tid.

Det är dock svårt att förutse exakt hur många av dagens personer som bor på servicehus kan komma att behöva plats på vård- och omsorgsboende. En tydligare uppskattning kräver en fördjupad kartläggning av nuvarande behov och prognoser för framtiden. För att möta det

potentiellt ökade behovet behöver dessa frågor hanteras med stor noggrannhet och i god tid, särskilt med tanke på de långa ledtiderna för att skapa nya platser inom vård och omsorg.

## **Seniorbostäder**

Det är angeläget med en fortsatt utveckling av seniorbostäder, i olika upplåtelseformer, som ett led i att senarelägga behovet av äldreomsorg. Boendeplanen ska beakta efterfrågan samt behov av seniorbostäder utifrån den demografiska utvecklingen.

En övervägande majoritet av de äldre bor i det ordinarie bostadsbeståndet. Enligt Micass rapport ”Plan för nybyggnad av seniorboende 2018-2040” har stora delar av stadens bestånd idag en bristande tillgänglighet för äldre. Enligt rapporten betalar stadsbyggnadskontoret ut cirka 100 mnkr om året för bostadsanpassningar av lägenheter inom det ordinarie beståndet. Framförallt handlar det om badrumsanpassningar, dörrautomatik och hissinstallationer. Rapporten beskriver att utöver ökade kostnader för bostadsanpassning leder otillgängliga bostäder till försämrad livskvalitet för äldre.

Enligt de uttalade önskemålen från de som är 65 år och äldre och står i kö hos bostadsförmedlingen är innerstaden mest attraktiv vid en flytt till seniorboende, följt av närförort. Möjlighet att hitta enskilda tomter i innerstaden är begränsade och som det ser ut idag finns stadsutvecklingsmöjligheter främst i Norra Djurgårdsstaden som är beläget i Norra innerstaden.

Enligt stadens boendeplan 2025 planeras det inom innerstaden för 528 seniorbostäder fram till år 2031, både inom allmännyttan och i privat regi.

Seniorbostäder finns även i privat regi, både i form av hyresrätter och bostadsrätter och det är svårt att ha en överblick över det totala beståndet. Sweco genomförde 2022/2023 på uppdrag av äldreförvaltningen en inventering av seniorbostäderna i Stockholms stad. Enligt den stadsövergripande Boendeplanen för äldre 2025 med utblick mot 2050 visar Swecos inventering att det finns totalt 2953 seniorbostäder i innerstaden, varav 935 inom allmännyttan, 1726 som övriga hyresrätter och 292 som bostadsrätter. Vidare visar Swecos inventering att det i innerstaden finns flest seniorbostäder av mindre storlek, medan större seniorbostäder är mer vanligt förekommande i ytterstaden.

### **Planerad nyproduktion av seniorbostäder**

#### **Micasa**

##### ***Kungsholmen***

Planerar för 112 seniorbostäder i fastigheten Trossen 13, som ska vara inflyttningsklara när renoveringen av fastigheten är färdig, uppskattningsvis år 2029.

##### ***Norra innerstaden***

Planerar att färdigställa ett seniorboende med cirka 85 lägenheter i fastigheten Vasen 3 under 2025.

## Privata aktörer

### *Kungsholmen*

Borätt/Seniorgården planerar för 50 seniorbostäder i form av bostadsrätter i Hornsbergskvarteren.

### *Norra innerstaden*

Seniorbostäder i bostadsrätt om ca 80 lägenheter i Västra Hagastaden och ca 46 lägenheter i Södra Värtan.

### *Södermalm*

Stiftelsen Borgerskapets Enkehus och Gubbhus planerar att skapa cirka 180 seniorbostäder och i kvarteret Yxan, Norra Högalid. Kommunfullmäktiges beslut att anta detaljplanen för Yxan 4 har upphävts av mark- och miljödomstolen, september 2024. Stadsbyggnadskontoret kommer att justera de fel som domstolen ansåg var felaktiga för att så småningom anta detaljplanen på nytt. Ny granskning och antaganden under första halvåret 2025.

Seniorgården planerar att bygga 50 seniorbostäder med bostadsrätt med planerad inflytt 2027 i Kvarteret Persikan.

Seniorgården planerar att bygga 17 seniorbostäder med bostadsrätt med planerad inflytt 2027 i kvarteret Kvastmakaren.

## Fler seniorbostäder behövs

Region innerstaden bedömer att stadens planering av antal seniorboenden är otillräcklig och att fler seniorboenden behövs i hela region innerstaden. Region innerstaden anser att det är mycket viktigt att seniorbostäder inte fortsatt tillskapas genom omvandling av vård- och omsorgsboenden med tanke på det prognosticerade underskottet av platser i vård- och omsorgsboende.

## **Ansökningar om särskilt boende med skäl om otillgänglig bostad**

Under 2024 har region innerstaden handlagt 47 ansökningar om särskilt boende med skäl om otillgänglig bostad och/eller social isolering. Södermalm har handlagt två ansökningar för vård- och omsorgsboende och fem för servicehus och Norra innerstaden sexton ansökningar till vård- och omsorgsboende och sexton till servicehus. Kungsholmen hade inga ansökningar gällande vård- och omsorgsboende, men åtta ansökningar om servicehus utifrån otillgänglig bostad.

De anledningar som beskrivs är i huvudsak att det är svårt att ta sig ut och in i byggnaden, att bostaden är trång och svår att ta sig runt i, höga trösklar in till badrummet eller att det föreligger trappor mellan port och hiss. Även önskemål om att ha nära till samvaro och måltider med andra anges som skäl.

Antalet ansökningar där otillgänglig bostad angetts som främsta skäl är fler än föregående år. Det förekommer därutöver att otillgänglig bostad är ett av flera skäl till ansökan om vård- och omsorgsboende till följd av innerstadens äldre bostadsbestånd.

## Planerad nyproduktion

### Planerad nyproduktion av vård- och omsorgsboende

För region innerstaden finns enligt den stadsövergripande boendepplanen planering för nyproduktion av ett kommunalt och fyra privata vård- och omsorgsboenden, med cirka 490 platser.

#### Norra innerstaden

Inom Norra innerstadens stadsdelsområde är ett inriktningsbeslut fattat för att gå vidare med förprojektering av ett nytt kommunalt vård- och omsorgsboende i Östra Hagastaden, Norrtull. Det nya vård- och omsorgsboendet med 90 platser kommer att ha Micasa som hyresvärd och inflyttning planeras till år 2030. dagsläget finns inget preliminärt årtal för inflyt. Preliminär byggstart 2027.

I Norra Djurgårdsstaden, har företaget Nrep fått markanvisning för att bygga cirka 80-100 vård- och omsorgslägenheter i Hjorthagen. I dagsläget finns inget preliminärt årtal för inflyt. Samråd sker kvartal 4, 2025.

#### Södermalm

Stiftelsen Borgerskapets Enkehus och Gubbbhus planerar att skapa cirka 70 vådbostäder i kvarteret Yxan, Norra Högalid. Kommunfullmäktiges beslut att anta detaljplanen för Yxan 4 har upphävts av mark- och miljödomstolen. Stadsbyggnadskontoret kommer att justera de fel som domstolen ansåg var felaktiga för att så småningom anta detaljplanen på nytt. I dagsläget finns inget preliminärt årtal för inflyt.

Einar Mattsson ska bygga cirka 80 vård- och omsorgsplatser i kvarteret Sommaren, östra Södermalm. Byggplaneringen är i planskedet, ett antagande planeras kvartal 3, 2025. I dagsläget finns inget preliminärt årtal för inflyt.

#### Kungsholmen

Peab planerar för 160 vård- och omsorgsboendeplatser i privat regi på Lilla Essingen med preliminär inflyttning 2028. Inväntar bygglov.



Tabell 11. Planerad nybyggnation vård- och omsorgsboende i region innerstaden

Stadsdel	Status i byggprocess	Ägare/byggare	Antagande om antal platser	Projektets namn
Norra innerstaden	Samråd Q4 2025	Nrep	80	Norra Djurgårdsstaden, Hjorthagen (Ångsbotten 8)
Norra innerstaden	Prel. byggstart 2027	Micasa	90	Östra Hagastaden, Norrtull
Södermalm	Ny granskning och antagande: Våren/sommaren 2025	Borgerskapet	70	Norra Högalid (Fastighet Yxan 4)
Söder-malm	Antagande Q3 2025	Einar Mattsson	80	Hovings malmgård (Kvarteret sommaren 10)
Kungsholmen	Inväntar bygglov. Prel. inflyt 2028	PEAB	160	Primusområdet (Ulvunda 1:1)
Totalt			480	

Källa: Boendeplan 2025 med utblick mot 2050, stadsövergripande äldreboendeplan, dnr ALD 2024/121 samt information från stockholm staads hemsida – Stockholm växer, projekt.

## Behov av nybyggnation av vård- och omsorgsboende

### Swecos förändrade prognos – stor ökning

Sweco prognosticerar att region innerstadens behov av vård- och omsorgsboende kommer att öka med 1 287 platser fram till 2040. Detta är en betydande ökning som kräver omedelbar uppmärksamhet och planering.

### Nuvarande planerade nybyggnation

Den nu planerade nybyggnationen avser 970 platser, vilket motsvarar cirka tio nya boenden. Detta är dock inte tillräckligt för att täcka det prognosticerade behovet, om det ska tillgodoses inom region innerstaden. För att kunna möta efterfrågan behövs ytterligare cirka 317 platser, motsvarande cirka tre nya boenden.

### Behov av ytterligare boenden

Det innebär att det i region innerstaden behöver tillkomma totalt motsvarande cirka 13 nya vård- och omsorgsboenden till år 2040. Detta är en betydande utmaning som kräver en tydlig och långsiktig planering.

### Svårt att välja var man vill bo

Den stadsövergripande boendeplanen har som mål att äldre ska kunna välja vart man vill bo. Region innerstaden ser att många äldre vill bo kvar i eller vill flytta till innerstaden även när de har behov av vård- och omsorgsboende. Behovet av nya lösningar är därför akut för att möta framtidens efterfrågan.

### Svårt att få en helhetsbild – utse en funktion

Förutsättningar för nyproduktion i region innerstaden är det svårt att få en helhetsbild av i nuläget avseende markanvisningar, nybyggnationsprocesser med mera. Regionen bedömer att ett helhetsgrepp i staden behöver tas gällande planering och genomförande av nybyggnation av vård- och omsorgsboenden i staden samt att det behövs en utsedd funktion som bevakar

äldreomsorgens intressen avseende markanvisningarna för att säkerställa att de inte går till andra aktörer/ändamål som är lägre prioriterade i staden.

Vid planering av nybyggnation bedömer region innerstaden att det är av stor vikt att planera byggnationen utifrån rådande forskning så att byggnaden och lokalerna är utformad utifrån målgruppen. Ett exempel skulle kunna vara tvättande toaletter, inga mönster på väggarna, gröna miljöer samt välplanerade rum som gör att även en sängliggande har utsikt genom fönstret.

### **Byggprocess – kan ta mer än 10 år**

Enligt Micasa söks markanvisningen för ett vård- och omsorgsboende i enlighet med äldreboendepåsen, cirka tio år före önskat färdigställande år. Eftersom planerings- och byggnadsprocessen är så lång behöver arbetet med att planera för nybyggnation samt anskaffande av markanvisningar i innerstaden komma igång snarast. Omvärldsfaktorer som inflation, ränteläge och energipriser påverkar det planerade tillskottet av nyproduktion och region innerstaden ser en stor risk att underskottet av platser på vård- och omsorgsboende i innerstaden kommer att bli ännu större än vad prognosen visar.

### **Nybyggnation och renoveringar samtidigt**

Region innerstaden ser stora utmaningar att genomföra den omfattande nyproduktion av vård- och omsorgsboenden och seniorbostäder som behövs, samtidigt som staden har i uppdrag att genomföra omfattande renoveringar av stora delar av stadens fastighetsbestånd. Det är av yttersta vikt att renovering av särskilda boendeformer samplaneras med nybyggnation, om evakuering av de boende krävs.

### **Välfärdsteknik**

För att möta de demografiska utmaningarna med en ökande andel äldre i befolkningen bör vi redan nu ta hänsyn till behovet av att integrera välfärdsteknik i kommande renoveringar och nyproduktion av vård- och omsorgsboenden. Genom att avsätta medel för denna investering kan vi främja äldre personers självständighet och självbestämmande, samtidigt som vi stärker tryggheten för både de boende, anhöriga och personal. Välfärdstekniken kan även bidra till en mer resurseffektiv vård och omsorg, vilket är avgörande för att hantera den ökade efterfrågan på ett hållbart sätt.

### **Brådskande behov av att titta på alternativa lösningar**

Eftersom det är ont om ändamålsenliga tomter för nybyggnation av vård- och omsorgsboenden i innerstaden vill region innerstaden framföra vikten av att parallellt undersöka andra möjligheter, till exempel ombyggnation av redan befintliga fastigheter. Med tanke på den långa planeringsprocessen behöver denna inventering göras skyndsamt och även omfatta byggnader som inte ägs av Stockholms stad.

### **God och nära vård – från ord till handling**

För att säkerställa en trygg och kvalitativ vård för äldre behöver Stockholm stad intensifiera samarbete med regionen i linje med principerna för God och nära vård. Ett stärkt partnerskap är avgörande då många äldre önskar bo kvar hemma, vilket förutsätter att regionen

intensifierar sina satsningar på vård i hemmet. Om regionen inte i tillräcklig utsträckning erbjuder vård i hemmet för äldre, finns en betydande risk att behovet av vård- och omsorgsboendeplatser kommer att öka kraftigt framöver. Detta kan leda till att stadens planering och satsningar inte är tillräckliga och att äldre inom region innerstaden kan behöva flytta till en annan stadsdel eller utanför länet. För att möta dessa utmaningar bör regionen och staden gemensamt prioritera insatser som stärker mobila team, förbättrar utskrivningsprocesser och säkerställer att resurser för vård i hemmet möter framtidens behov. Samverkan och koordinering är därför centrala för att lyckas med omställningen till en vård som är nära, personcentrerad och långsiktigt hållbar.

### **Ekonomiska förutsättningar vid renovering och nyproduktion**

Nya kostnader för stadsdelsförvaltningarna kommer att uppstå i samband med renovering av fastigheter under avveckling, produktion och förvaltningsfasen. Processen för renovering av befintliga fastigheter och nybyggnation får ekonomiska konsekvenser för stadsdelsnämnderna och kompenseras inte idag för det i stadens resursfördelningssystem. Stockholms stad har i budget för 2025 följande budgetuppdrag kring kostnaderna ”Kommunstyrelsen ska i samarbete med äldregruppen och stadsdelsnämnderna utreda och ta fram förslag på modell för finansiering för ökade hyreskostnader vid renovering av bostäder för äldre.”