

Regional boendeplan för äldre 2026 med utblick mot 2050

Region östra söderort

Stadsdelsförvaltningar:
Enskede-Årsta-Vantör, Skarpnäck och Farsta

stockholm.se

Regional boendeplan för 2026

Dnr: EÅV 2025/148

Region: Östra söderort

Handläggare: Frida Jonasson Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsförvaltning, Linn Ljunglöf Farsta stadsdelsförvaltning och Anna Yderhag Skarpnäck stadsdelsförvaltning

Innehåll

1. Sammanfattning	5
2. Bakgrund	5
Utgångspunkt	5
Processen	6
3. Befolkning och behov i region östra söderort	7
Regionens befolkningsutveckling	7
Demografiska faktorer som påverkar omsorgskonsumtion	8
Prognos framtida omsorgskonsumtion av särskilt boende	11
Stadsdelsregionens reflektioner om prognosalternativen i den stadsövergripande äldreboendeplanen	11
Flyttströmmar	12
4. Nulägesanalys och tillgång till boende i östra söderort	12
Översikt av tillgång särskilt boende med NHK	13
Kostnader för lokaler	14
Kostnader för nyproduktion	15
Tidplaner	15
Nuläge tillgång vård- och omsorgsboende	16
Platser i vård- och omsorgsboende för somatik och demens	16
Förändringar i platsantal på vård- och omsorgsboende	17
Tillfälligt tomställda platser på vård- och omsorgsboende	17
Lediga lägenheter i vård- och omsorgsboende	17
Möjlighet att skapa fler platser vid behov	17
Behov av ombyggnationer, större investeringar eller avvecklingar för vård- och omsorgsboende	18
Profilboende inriktning sjukdomsdiagnoser och/eller funktionsnedsättningar	19
Vård- och omsorgsboende med särskild inriktning	20
Korttidsboende	21
SHIS, HVB-hem och stödboende	21
Nuläge tillgång Servicehus	22
Förändringar i platsantal i servicehus	23
Tillfälligt tomställda platser på servicehus	23
Lediga lägenheter i servicehus	23
Behov av ombyggnationer, större investeringar eller avvecklingar för servicehus	23
Seniorbostäder	24
Äldres boende och tillgång på tillgängliga bostäder	25
5. Boendeplanering framåt	25
Planerad nyproduktion vård- och omsorgsboende i östra söderort	25
Behov av nybyggnation av vård- och omsorgsboende	27
Förutsättningar för nyproduktion i regionen	27
Ekonomiska förutsättningar vid nyproduktion	27

1. Sammanfattning

Den regionala äldreboendeplanen för östra söderort 2026 syftar till att kartlägga nuvarande och framtida behov av boenden för äldre inom stadsdelsområdena Enskede-Årsta-Vantör, Skarpnäck och Farsta. Planen tar hänsyn till befolkningsutvecklingen, omsorgsbehov, nuvarande utbud av äldreboenden och framtida investeringsbehov.

Befolkningen över 65 år i östra söderort förväntas öka kraftigt fram till 2050, särskilt i åldersgruppen 80 år och äldre, vilket innebär ett växande omsorgsbehov och ett ökat behov av platser på vård- och omsorgsboende. I dagsläget finns 1 248 platser i vård- och omsorgsboenden, varav cirka 44 procent drivs i kommunal regi. Flera nya boenden planeras fram till 2040, men ytterligare utbyggnad krävs för att möta det långsiktiga behovet fram till år 2050.

Planen belyser även behovet av fler seniorbostäder och bättre tillgängliga bostäder för att möjliggöra kvarboende längre upp i åldrarna. Ekonomiska utmaningar och ökande byggkostnader kan dock påverka takten i utbyggnaden. För att möta framtidens behov krävs en sammanhållen strategi för förebyggande insatser, boendeformer, omsorg och finansiering.

2. Bakgrund

I enlighet med kommunfullmäktiges budget samverkar stadsdelsnämnderna regionvis för att årligen ta fram ett per region gemensamt förslag till en äldreboendeplan. Även behov och efterfrågan av seniorbostäder utifrån den demografiska utvecklingen ingår i boendeplaneringen.

Boendeplanen ska vara en regional plan för boende för äldre, ett dokument där regionens gemensamma behov av ombyggnation, avveckling, nyproduktion, driftsformer och inriktningar sammanfattas och analyseras. Boendeplan 2025 beslutades av äldreberedningen den 11 juni 2024 och beslutades i kommunstyrelsen under vintern 2024/2025

Utgångspunkt

Stadens gemensamma 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 viktiga delar i underlaget för stadens gemensamma boendeplanering. Utgångspunkten i all prioritering av olika åtgärder är att utbudet av boenden för äldre är en gemensam resurs för hela staden. Konsekvenser för såväl stadsdelsnämnder som regionen/staden som helhet ska beaktas i planeringen.

Processen

Av stadens fastighets- och lokalpolicy framgår följande: ”Planeringsinriktningen för stadens vård- och omsorgsboenden utgår från stadens årliga långsiktiga boendeplan. Äldreboendeplaneringen samordnas av en styrgrupp under ledning av kommunstyrelsen. Stadsdelsnämnderna tar årligen fram ett gemensamt förslag till plan för att klara behovet av vård- och omsorgsboende. Äldrenämnden bearbetar förslagen och föreslår beslut om åtgärder utifrån en långsiktig bedömning för staden som helhet. Planen beslutas av kommunstyrelsen och är styrande för nämnderna gällande planering och förändringar av äldreboendebeståndet.”

De fyra regionala planerna som tas fram av stadsdelsförvaltningarna är underlag till den stadsövergripande boendeplanen samt beslutas i respektive stadsdelsnämnd.

Äldreförvaltningen samordnar arbetet som sker 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.

Arbetet ska mynna ut i en boendeplan som ska antas av äldrenämnden och godkännas av kommunstyrelsen. Planen ska innehålla konkreta förslag till åtgärder och inriktning på kort och lång sikt. Planen är vägledande för utbyggnad och omstrukturering av stadens bostäder för äldre och underlag för nämndernas löpande beslut om större förändringar av stadens äldreboendebestånd. Kommunfullmäktige ger stadsdelsnämnderna i uppdrag om igångsättning av konkreta utbyggnadsprojekt.

3. Befolkning och behov i region östra söderort

Regionens befolkningsutveckling

Tabell 1. Regionens befolkningsutveckling

Ålder	2024	2025	2030	2040	2050
Totalt 65- år	31 018	31 854	36 522	45 208	53 316
Därav					
65-79 år	23 505	24 014	26 790	31 968	36 103
80-84 år	3 818	4 123	5 176	6 486	8 008
85- 89 år	2 117	2 158	2 966	4 145	5 649
90- år	1 578	1 560	1 590	2 609	3 557

Källa: Stockholms stads befolkningsprognos, 2024, Sweco

Enligt Stockholms stads senaste befolkningsprognos, 2024, prognosticeras befolkningen år 2024 i region östra söderort till 31 018 invånare 65 år och äldre. Det är en total ökning med 776 personer jämfört med faktiska befolkningen år 2023.

Antalet personer över 65 år och äldre väntas öka stort i östra söderort. Fram till 2030 prognosticeras åldersgruppen öka med 5 504 personer och till 2040 med 14 190 personer, vilket innebär en ökning med 46 procent. Fram till 2050 förväntas antalet personer över 65 år att öka med ytterligare 8 108 personer, vilket innebär en total ökning med 72 procent från 2024 till 2050.

Det är främst utvecklingen i åldersgruppen 80 år och äldre som har betydelse för att beräkna behov av äldreomsorg.

I östra söderort förväntas antalet personer 80-84 år att öka från 3 818 personer 2024 till 6 486 personer 2040, vilket innebär en ökning med 2 668 personer. Detta motsvarar en ökning med 70 procent. Till 2050 ökar denna grupp med ytterligare 1 522 personer, vilket innebär en total ökning med 110 procent från 2024 till 2050.

Antalet personer 85-89 år förväntas öka från 2 117 personer 2024 till 4 145 personer 2040, vilket innebär en ökning med 2 028 personer. Detta motsvarar en ökning med 96 procent. Till 2050 ökar antalet personer mellan 85-89 år med ytterligare 1 504 personer, vilket innebär en total ökning med 167 procent från 2024 till 2050.

Antalet personer 90 år och äldre prognosticeras öka från 1 578 personer 2024 till 2 609 personer 2040, vilket innebär en ökning med 1 031

personer. Detta motsvarar en ökning med 65 procent. Till 2050 ökar antalet personer över 90 år med ytterligare 948 personer, vilket innebär en total ökning med 125 procent från 2024 till 2050.

Tabell 2. Framskrivning äldreomsorgstagare i regionen

	2024	2025	2030	2040	2050
Totalt netto*	4 476	4 557	5 186	6 419	7 474
Därav					
Vård- och omsorgsb- oende**	1 245	1 265	1 388	1 818	2 246
Hemtjänst***	3 241	3 287	3 791	4 596	5 223

Källa: Stockholms stads befolkningsprognos, 2024, Sweco

*) Totalt netto inkluderar dagverksamhet, hemvårdsbidrag och korttidsvård.

**) Vård och omsorgsb-
oende innebär heldygnsoomsorg

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

Det totala antalet omsorgstagare i regionen ökar från 4 476 år 2024 till 6 419 år 2040. Detta innebär en ökning med 1 943 omsorgstagare. Av omsorgstagare med vård- och omsorgsb-
oende är ökningen 573 personer från år 2024 till 2040, vilket innebär en ökning med 46 procent. Till år 2050 ökar antalet omsorgstagare i vård- och omsorgsb-
oende med ytterligare 428 personer, vilket innebär en total ökning med 80 procent från år 2024 till 2050.

För hemtjänst i eget boende och servicehus är ökningen 1 355 personer från år 2024 till 2040, vilket innebär en ökning på 42 procent. Till år 2050 ökar antalet omsorgstagare med hemtjänst med ytterligare 627 personer, vilket innebär en total ökning med 61 procent från 2024 till 2050.

Demografiska faktorer som påverkar omsorgskonsumtion

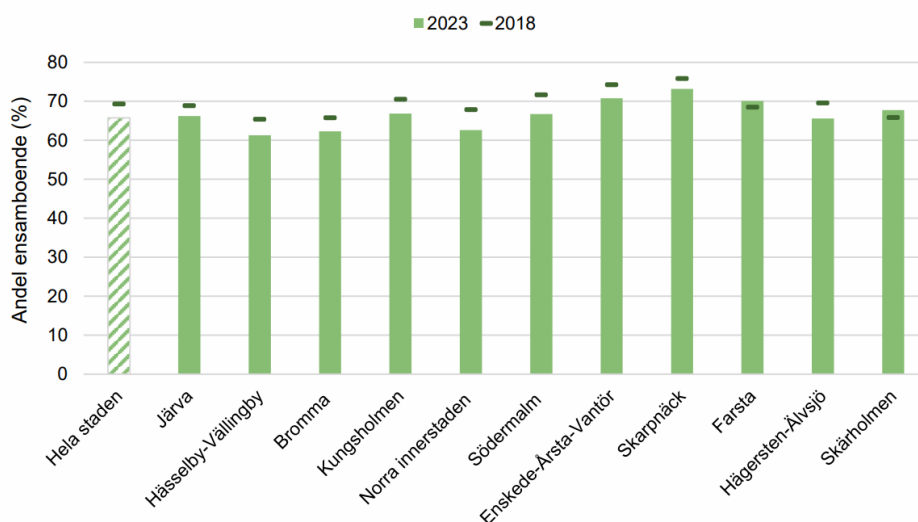
Befolkningens medellivslängd ökar stadigt. För de barn som föds under år 2024 har flickor en förväntad medellivslängd på 86,1 år och pojkar på 82,8 år. Kvinnor lever fortfarande längre än män, men skillnaden i livslängd mellan könen förväntas minska samtidigt som medellivslängden fortsätter att öka för båda könen.

För Stockholms stad ökar befolkningens medellivslängd stadigt sett ur ett längre perspektiv. Tre faktorer som visat sig ha betydelse för livslängd och till viss del också påverkar konsumtionen av omsorg är ensamboende/samboende, utbildningsnivå och utrikes födda äldre.¹

¹ SCB 2016:2, Livslängd och dödlighet i olika sociala grupper

I Swecos analyser av samband mellan ensamboende och omsorgsgående går det att se att ensamboende äldre i betydligt högre utsträckning än samboende har insatser inom äldreomsorg. Det kan göra att omsorgen skiljer sig inom regionen.

Skarpnäcks stadsdelsområde har högsta andelen ensamboende i staden, följt av Enskede-Årsta-Vantörs och Farsta stadsdelsområden som kommer på en andra- samt tredjeplats i staden. Farsta stadsdelsområde är också ett av två stadsdelsområden inom staden där andelen ensamstående fortsatt ökar.

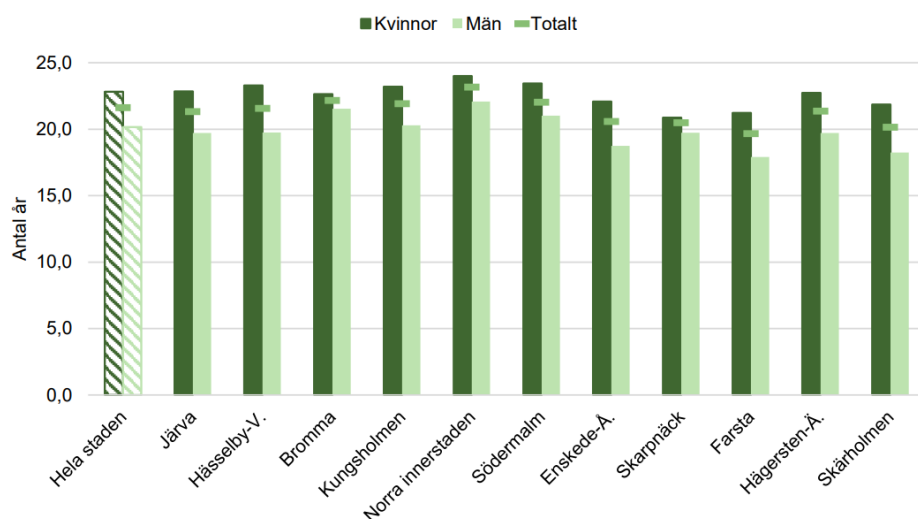


Tabell: Andel ensamboende av befolkningen 80+år per stadsdelsförvaltning. Äldreomsorgsprognos 2024, Sweco

Det finns skillnader i medellivslängd och omsorgskonsumtion mellan olika sociala grupper. Personer med högre utbildning har i lägre utsträckning omsorgskonsumtion än de med lägre utbildning.

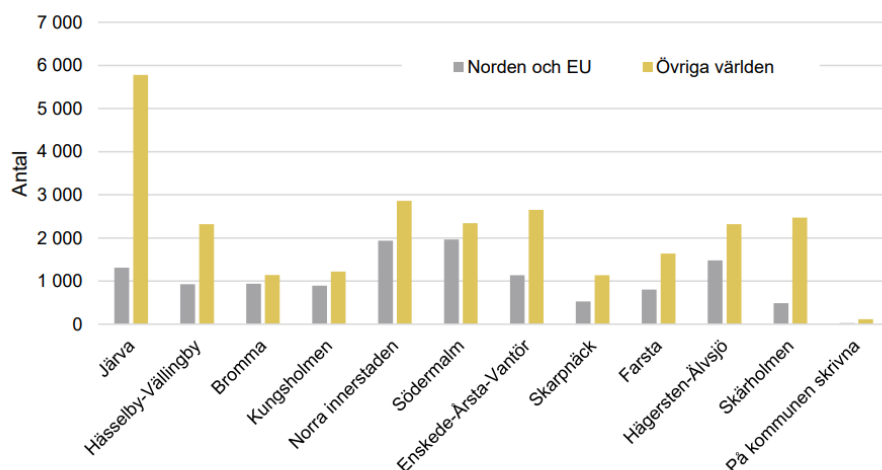
Utbildningsgraden skiljer sig åt inom region östra söderort. I Skarpnäcks stadsdelsområde har 67,2 procent av invånarna eftergymnasial utbildning, i Enskede-Årsta-Vantör 57,8 procent och i Farsta 54,5 procent. Stadens snitt för eftergymnasial utbildning ligger på 62,8 procent.

Det finns betydande skillnader i medellivslängd inom staden. Norra innerstaden utmärker sig med en längre medellivslängd än övriga delar av staden. Farsta stadsdelsområde har den kortaste medellivslängden i staden, följt av Skärholmen, Skarpnäck och Enskede-Årsta-Vantör. Inom Farsta och Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsområden skiljer det sig mest mellan kvinnors och mäns medellivslängd, medan Skarpnäcks stadsdelsområde har en något mindre differens.



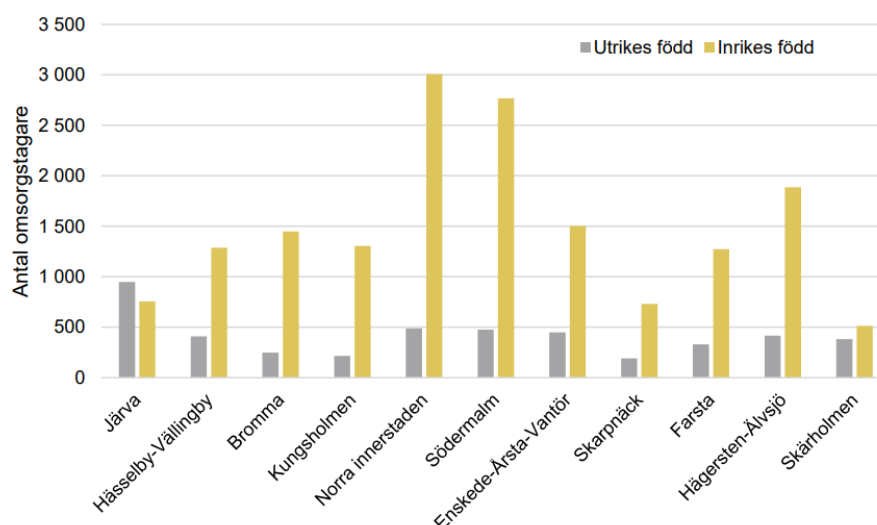
Tabell: Återstående medellivslängd (antal år) vid 65 års ålder efter stadsdelsområde, 2023. Äldreomsorgspronos 2024, Sweco

Konsumtionsgrad och utformning av äldreomsorg kan också variera mellan svenskfödda och utrikes födda. Det kan även vara en viktig förklaring till att antalet omsorgstagare skiljer sig åt mellan olika regioner och stadsdelar. Flest äldre i den utrikesfödda befolkningen som är födda utanför Norden och EU, bor i Järva, följt av Norra innerstaden och Enskede-Årsta-Vantör.



Tabell: Antalet utrikesfödda 65 år och äldre i stadsdelsområden utifrån födelseregion år 2023. Äldreomsorgspronos 2024, Sweco.

Lägst antal utrikesfödda omsorgstagare i förhållande till totalt antal omsorgstagare bor i Skarpnäck stadsdelsområde. Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsområde har högst antal utrikesfödda omsorgstagare i region Östra Söderort.



Tabell: Omsorgstagare i september 2024 efter födelsegrupp, antal. Äldreomsorgsprognos 2024, Sweco.

Prognos framtida omsorgskonsumtion av särskilt boende

Tabell 3. Prognos för behov av vård- och omsorgsboende

Stadsdelsnämnd	2024	2025	2030	2040	2050	Förändring % 2023-2050
Enskede-Årsta-Vantör	517	521	591	796	1007	+95%
Skarpnäck	226	232	268	375	466	+106%
Farsta	502	512	530	647	773	+54%
Region östra söderort Totalt	1245	1265	1389	1818	2246	+80%

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

Stadsdelsregionens reflektioner om prognosalternativen i den stadsövergripande äldreboendeplanen

Region östra söderort ser behov av att inkludera ohälsotal och socioekonomiska faktorer för personer från 65 år och äldre, samt för närliggande åldersgrupper från 55 år och uppåt, i analysen av äldreomsorgens behovsutveckling. Detta då behovet av omsorg även beror på faktorer som psykisk och fysisk hälsa, socioekonomisk status, social samvaro och inte endast kan baseras på ålder. För att skapa mer träffsäkra behovsprognoser behöver hälsoutvecklingen hos både nuvarande och kommande äldre därför inkluderas i beräkningarna, eftersom en högre ohälsa sannolikt leder till ett större och tidigare omsorgsbehov.

Ohälsotalen bland äldre i Farsta stadsdelsområde är högre än stadens genomsnitt och en stor andel av den äldre befolkningen i Farsta har omsorgsinsatser jämfört med övriga staden.

Inom Skarpnäcks stadsdelsområde har behovet av platser på vård- och omsorgsboenden ökat. Stadsdelen har ett stort bostadsbestånd med begränsad tillgänglighet, vilket i kombination med den ökade efterfrågan på vård- och omsorgsplatser stärker prognosen om ett växande omsorgsbehov framöver.

Inom Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsområde finns en stor andel otillgängliga boenden framförallt i Årsta. Inom stadsdelsområdet så återfinns en högre andel personer där ohälsotalen generellt är högre än snittet för staden. Detta ses bero på att en stor andel av befolkning har arbetarbakgrund och en lägre socioekonomisk status. Förvaltningen ser konsekvenser av detta, bland annat genom antal personer som har behov av stöd i tidigare åldrar än prognostiserat. Utöver den demografiska utvecklingen ser förvaltningen fortsatt en ökning av antalet yngre äldre med komplexa behov utifrån psykisk ohälsa, missbruk, risk för vräkning och suicid.

Swecos prognos om framtida behov av platser på särskilda boenden anses av östra söderort vara rimlig utifrån att andelen äldre ökar. Det finns dock en osäkerhet utifrån de utmaningar regionen har kring ohälsa hos yngre äldre.

Flyttströmmar

Valfritetssystemet 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%	70%	66%	64%	63%
Västra söderort	59%	59%	54%	52%	49%	50%
Medel	68%	67%	66%	64%	62%	62%

Källa: Paraplysystemet. Mätmånad oktober.

Av de äldre i region östra söderort som under 2024 fick ett beslut om vård- och omsorgsboende valde 63 procent att bo kvar i östra söderort, 13 procent flyttade till innerstaden, 3 procent valde västerort och 9 procent västra söderort. 12 procent har flyttat ifrån Stockholm till vård- och omsorgsboenden i andra kommuner som ingår i Stockholms stads valfritetssystem.

4. Nulägesanalys och tillgång till boende i östra söderort

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 upp- rustning och eventuella avvecklingar.

Översikt av tillgång särskilt boende med NHK

I och med att staden står inför en nyproduktion av vård- och omsorgs- boende finns behov av att föra in ett ekonomiskt perspektiv kring lo- kaler i boendeplanen. Syftet är att kunna relatera kostnaderna för kom- mande nyproduktion till nuvarande localsituation. En del i detta är att kunna jämföra olika vård- och omsorgsboenden vad gäller hur effek- tiva de är avseende hyreskostnaden. Nettohyreskostnaden är skillna- den i kostnad mellan den hyra som stadsdelsnämnden betalar till fas- tighetsägaren efter avdrag för hyresintäkter från de boende och möjlig- heten 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 kostna- den. Den är inte applicerbar på gemensamma ytor som korridorer, per- sonalutrymmen, gemensamhetslokaler etcetera.

I uträkningen av NHK kan tas hänsyn till förhållandet mellan uthyrbar och icke uthyrbar yta samt storleken på boendet. Därmed kan en jäm- förelse göras för den totala kostnaden för varje boendeplats.

Tabell 5. Vård och omsorgsboenden och servicehus i region östra söderort (permanent platser)

Stadsdels- nämnd	Vård- och omsorgs- boende (VOB) /ser- vicehus	Fastighets- ägare	Antal perma- nenta- platser	Drifts- form	Utförare	Netto- hyreskost- nad
Enskede-Årsta- Vantör						
	Enskede Nya servicehus	Micasa	66	Kommunal	Egen regi	63 kr
	Högdalens vob	Micasa	117	Kommunal	Egen regi	102 kr
	Stureby vob	Micasa	90	Kommunal	Egen regi	139 kr
	Tussmötegår- den vob	Micasa	80	Kommunal	Egen regi	172 kr
Farsta						
	Edö vob	Micasa	107	Kommunal	Egen regi	90 kr
	Postiljonen vob	Micasa	42	Kommunal	Egen regi	305 kr

	Ängsö vob	HSB Brf Ängsö	13	Kommunal	Egen regi	114 kr
Skarpnäck						
	Hemmet för gamla Demens	Micasa	31	Kommunal	Egen regi	92
	Hemmet för gamla Somatik	Micasa	32	Kommunal	Egen regi	95

Kostnader för lokaler

Nettohyreskostnaden (NHK) varierar mellan vård- och omsorgsboenden i regionen, där ett lägre värde indikerar högre kostnadseffektivitet. Skillnaderna kan bero på flera faktorer, exempelvis hur stor andel av fastighetens yta som används för lägenheter – en mindre andel bostadsyta i förhållande till den totala ytan kan leda till högre NHK. Andra påverkande faktorer inkluderar byggnadens ålder, skick, nyligen genomförda renoveringar, utformning samt hyressättning.

Inom Skarpnäcks stadsdelsförvaltning har NHK ökat för Hemmet för Gamla. För demensavdelningen har NHK stigit från 72 kr till 92 kr per dygn, och för somatiska avdelningen från 78 kr till 95 kr per dygn. Ökningen beror på att hyrorna tidigare inte varit uppdaterade samt att tomträttsavgälden höjdes under 2024.

Skarpnäcks stadsdelsförvaltning har i dagsläget inga planerade ombyggnationer och har därför ingen uppfattning om ombyggnadskostnader. Vård- och omsorgsboendet bedrivs i en fastighet ägd av Micasa Fastigheter och omfattas av samverkansavtalet som reglerar ombyggnadskostnader. Den planerade nyproduktionen av Bergholmsbackens vård- och omsorgsboende beräknas stå färdig 2029. Här är det avgörande att gemensamma ytor planeras effektivt för att hålla hyreskostnaderna nere. Dock påverkas kostnaderna av markförhållandena, då omfattande sprängnings- och schaktningsarbeten krävs.

NHK varierar mellan vård- och omsorgsboendena i Farsta stadsdelsområde. Postiljonens vård- och omsorgsboende har en avsevärt högre NHK än övriga boenden, vilket främst beror på att kostnaden för tomställda lägenheter fortsatt bekostats av boendet samt att tre permanenta platser konverterats till korttidsplatser under år 2024.

Farsta stadsdelsförvaltning betonar att kostnader för nyproduktion och ombyggnation påverkas av byggnadens skick och omfattningen av ombyggnadsåtgärder. Samtidigt kan nyproduktion innebära andra verksamhetsmässiga fördelar då den kan anpassas efter nya krav och behov. Vid planering av ombyggnation bör även alternativa användningsområden för fastigheten beaktas, exempelvis som i fallet med Edö servicehus, som omvandlas till seniorbostäder.

NHK i Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsområde visar ingen enhetlig trend – vissa boenden har fått lägre NHK medan andra har sett en ökning. Denna variation kan delvis förklaras av en otydlig beräkningsmodell där metoder och underlag skiljer sig mellan åren. I de fall där NHK minskat kan en förklaring vara att fler avtal nu ingår i förhandlingsordningen, vilket medför något högre hyresintäkter. En ökning av NHK kan istället bero på högre inhyrningskostnader kopplade till hyresindex och den höga inflationen.

Kostnader för nyproduktion

Även om jämförelser mellan äldre byggnader och nybyggnationer är svårt, bland annat med hänvisning till teknisk standard, arbetsmiljö och driftsekonomi, så visar de olika NHK-värdena att staden står inför kraftigt ökade hyreskostnader som en följd av ökande krav på ändamålsenliga lokaler för vård- och omsorgsboenden. Med nuvarande fördelningsnyckel för äldreomsorgen kommer den höga nettohyreskostnaden leda till anpassningar i Enskede-Årsta-Vantörs stadsförvaltningens möjligheter till utförande och drift.

Vid nybyggnationer belastas stadsdelsförvaltningarna av avskrivningskostnader för projekten, vilket innebär att en betydande del av kostnaderna för nyproduktion måste rymmas inom den befintliga budgeten för förvaltningen. Stadsdelsområden med en hög andel nybyggnationer får därmed bära en större ekonomisk börda jämfört med områden som har en mindre andel av vård- och omsorgsboenden i egen regi.

Projektkostnaden för Årsta vård- och omsorgsboende (Ånn 7) har ökat med cirka 10 procent sedan inriktningsbeslutet. Ökningen beror främst på inflationsjustering till 2028 års penningvärde, stigande byggkostnader (BKI +34 procent sedan 2020) och tillägg som reservkraft, inglasning av loftgångar och bergvärme, vilket totalt motsvarar 12 mnkr. NHK för Ånn 7 beräknas till 516 kr per lägenhet och dygn i 2025 års penningvärde. Aktivitetscentret och lokalen för hemtjänstkontor kommer att hyras ut till Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsförvaltning utanför samverkansavtalet. Hyran för dessa lokaler baseras utifrån marknadshyra i området och är beräknad till 3 000 kr per kvm i 2025 års penningvärde med en avtalstid på 20 år.

Tidplaner

Projekt Bergholmsbacken planeras vara inflyttningsklart år 2029.

År 2020 fattades beslut om att genomföra byggnationen av ett nytt vård- och omsorgsboende i Årsta (Ånn 7), då de befintliga lokalerna hade omfattande brister. I dagsläget är inflyttning planerad till 2028, men en pågående dialog med stadsledningskontoret kring projektet gör att förvaltningen ännu inte kan bekräfta när eller om boendet kommer att färdigställas.

En planering pågår för vård- och omsorgsboendet på Slakthusplan där ett inriktningsärende beslutades år 2022 och beräknad inflyttning är 2030. Högdalens vård- och omsorgsboende är i ett undermåligt skick och i stort behov av nybyggnation. Fastigheten ska tomställas och efter nybyggnation är beräknad inflytt år 2032. Utöver detta planeras för ytterligare ett vård- och omsorgsboende på Årstafältet, som är tänkt stå klart år 2036.

Nuläge tillgång vård- och omsorgsboende

Inom regionen fanns i december 2024 totalt sju vård- och omsorgsboenden som drivs i egen regi samt 13 vård- och omsorgsboenden i privat regi. Sammanlagt fanns i regionen 1 216 platser på vård- och omsorgsboende, varav 769 platser (428 i privat och 341 i egen regi) för äldre med demenssjukdom och 447 platser (276 i privat och 171 i egen regi) för äldre med somatisk sjukdom. Av dessa var tio platser (varav fem i privat och fem i egen regi) för personer med demenssjukdom respektive åtta platser (varav samtliga i privat regi) för personer med somatisk sjukdom lediga vid mätdatumet 1 december 2024.

Platser i vård- och omsorgsboende för somatik och demens

Fördelningen av antal platser mellan somatik och demens upplevs stämma överens med efterfrågan.

Tabell 6. Platser i vård- och omsorgsboende

Stadsdelsnämnd	Somatik	Demens	Totalt	Förändring jmf Boendeplan 2025	Tillfälligt stängda platser (malpåsar)
Enskede-Årsta-Vantör					
Egen regi	82	205	287	+80	23
Entreprenad	0	0	0	-80	0
Privat	49	122	171	0	0
Farsta					
Egen regi	57	105	162	-3	9
Entreprenad	0	0	0	0	0
Privat	191	258	449	+18	0
Skarpnäck					
Egen regi	32	31	63	0	0
Entreprenad	0	0	0	0	0
Privat	36	48	84	0	0
Region östra söderort Totalt antal platser	447	769	1216	15	32

Mätdatum: 2024-12-01

Förändringar i platsantal på vård- och omsorgsboende

Det totala antalet platser i vård- och omsorgsboende har med ökat med 15 platser jämfört med föregående år inom region östra söderort. Inom privat regi har antalet platser utökats med 18 platser och inom egen regi har de minskat med tre platser.

I Farsta stadsdelsområde beror förändringen på en omstrukturering där permanenta platser omvandlas till korttidsplatser. Under 2025 kommer ytterligare permanenta platser på Postiljonens vård- och omsorgsboende att konverteras till korttidsplatser.

I Skarpnäcks stadsdelsområde är antalet platser oförändrat.

I Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsområde har Tussmötegårdens vård- och omsorgsboende återgått i egen regi. Det har resulterat i att entreprenaddriften minskat med 80 platser, medan motsvarande antal platser har tillförts egen regi.

Tillfälligt tomställda platser på vård- och omsorgsboende

I Farsta stadsdelsområde är fortsatt nio platser på Edö vård- och omsorgsboende tillfälligt tomställda på grund av den pågående ombyggnationen.

I Skarpnäcks stadsdelsområde finns inga tillfälligt stängda platser. Förvaltningens vård- och omsorgsboende har haft en hög belägningsgrad under 2024, vilket gjort att inga anpassningar har behövts.

I Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsområde är 23 platser på Högdalens vård- och omsorgsboende fortsatt tillfälligt tomställda på grund av låg efterfrågan. Den låga efterfrågan bedöms bero på boendets lokalisering samt den låga standarden på lokalerna.

Lediga lägenheter i vård- och omsorgsboende

Enligt statistik från äldreförvaltningen fanns det vid mättillfället den 1 december 2024 totalt 18 lediga lägenheter inom region östra Söderort. Av dessa var tio avsedda för personer med demenssjukdom och åtta för personer med somatisk sjukdom. Antalet lediga lägenheter har minskat med en jämfört med föregående år, vilket innebär en i stort sett oförändrad situation. Däremot är antalet lediga lägenheter för personer med demenssjukdom något högre än tidigare år.

I Farsta stadsdelsområde ses en utveckling mot ökad efterfrågan på platser inom vård- och omsorgsboenden. Under 2024 beviljades fler platser än prognostiserat, och beläggningen inom vård- och omsorgsboenden i egen regi har fortsatt att öka.

Möjlighet att skapa fler platser vid behov

I dagsläget bedömer inte Enskede-Årsta-Vantörs eller Skarpnäcks stadsdelsförvaltningar att det finns möjlighet att skapa fler platser vid

behov utan en nybyggnation. Däremot finns det i Farsta stadsdelsområde möjlighet att öppna nio tillfälligt stängda platser på Edö vård- och omsorgsboende när ombyggnationen av Edö seniorbostäder är färdigställd.

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

Inom Farsta stadsdelsområde är sex platser på Postiljonens vård- och omsorgsboende sedan 2021 förlagda med verksamhetsförbud av Arbetsmiljöverket. Dessa platser är utspridda inom verksamhetens avdelningslokaler. För Postiljonens vård- och omsorgsboende finns också ett framtida behov av renovering och upprustning, och samtal om detta pågår med fastighetsägaren Micasa.

I Skarpnäcks stadsdelsområde beräknas det planerade vård- och omsorgsboendet Bergholmsbacken stå klart för inflyttning 2029. Boendet är planerat för 72 platser, men en översyn av möjligheten att öka till 80 platser pågår. I stadsdelsområdet finns idag vård- och omsorgsboendet Hemmet för gamla med 63 platser. Hemmet för gamla har planerats för flytt till det nya boendet men utifrån det ökade behovet av vård- och omsorgsplatser i Östra söderort övervägs nu hur Hemmet för gamla behöver användas.

I Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsområde är projektet för nya Årsta vård- och omsorgsboende (Ånn 7) en central satsning för att säkerställa tillgången till moderna och funktionella vård- och omsorgsboenden i stadens regi.

Enligt principen 60/40 är det viktigt att staden ökar antalet platser i egen regi. Att upprätthålla denna fördelning är avgörande för att säkerställa en god beredskap vid eventuella kriser och möjliggöra en hållbar planering inför framtidens vård- och omsorgsbehov. I dagsläget utgör egen regi 44 procent av platserna på vård- och omsorgsboende i östra söderort, resterande utgörs av platser i privat regi.

På Högdalens vård- och omsorgsboende finns ett visst överskott av platser, men den låga boendestandarden och upplevelsen av otrygghet i området påverkar efterfrågan. För att Högdalen ska kunna fortsätta beläggas krävs en nybyggnation för att möta behoven av kvalitativ vård och omsorg samt skapa en god arbetsmiljö. Utifrån den demografiska utvecklingen är dock en nybyggnation av Högdalens vård- och omsorgsboende nödvändig.

Det planeras för nya vård- och omsorgsboenden i Slakthusområdet och på Årstafältet för att möta det växande behovet av platser i takt med den demografiska utvecklingen.

Det finns också ett behov av reservkraft inom stadens vård- och omsorgsboenden. För närvarande finns detta på Stureby vård- och omsorgsboende i form av dieselaggregat. Vid nybyggnationerna Årsta

vård- och omsorgsboende (Ånn 7) samt Bergholmsbacken planeras en mer hållbar reservkraftlösning.

Avvecklingar vård- och omsorgsboende

Högdalens vård- och omsorgsboende (Hemsystem 1) är i stort behov av renovering och planeringen är att tomställa fastigheten. För att säkerställa tillgången till vård- och omsorgsplatser vid den tidpunkten är det viktigt att byggnationen av Årsta vård- och omsorgsboende (Ånn 7) samordnas med detta.

Profilboende inriktning sjukdomsdiagnoser och/eller funktionsnedsättningar

Profilboende avser ett vård- och omsorgsboende som har specialiserad kunskap om en specifik målgrupp med särskilda behov, baserat på diagnos eller funktionsnedsättning. De profilboendeplatser som finns i staden är inte upphandlade enligt lagen om valfrihetssystem (LOV) och ingår därmed inte i valfrihetssystemet. I region östra söderort finns inga profilboenden som drivs i egen regi eller på entreprenad. Ett exempel på ett profilboende i regionen är Gamlebo, som riktar sig till äldre hemlösa med missbruksproblematik och som på grund av psykisk och/eller fysisk ohälsa har behov av omvårdnad. Gamlebo drivs i kommunal regi av socialförvaltningen, det har 29 platser och kötiden är cirka ett år.

I Farsta bedöms behovet av vård- och omsorgsboenden för äldre med psykisk ohälsa och/eller missbruk vara på en nivå som är i stort sett oförändrad jämfört med tidigare år, vilket i jämförelse med flera andra stadsdelar innebär en relativt hög nivå. Förvaltningen anser att behovet av omvårdnadsboende för personer med missbruksproblematik (liknande Gamlebo) i dag är större än utbudet. Detta innebär att det kan bli aktuellt att placera personer på HVB (hem för vård eller boende) om det finns omvårdnadsbehov som inte kan tillgodoses på stödboenden med hemtjänst.

I Skarpnäcks stadsdelsområde bedöms behovet för äldre med psykisk ohälsa och/eller missbruk öka i förhållande till tidigare år. Antalet bostadslösa har också ökat, vilket har lett till ett ökat behov av fler anpassade boenden för denna målgrupp.

Under 2024 har Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsförvaltning noterat en fortsatt ökning av behovet av profilboenden som är inriktade på missbruk, psykisk ohälsa och/eller omfattande omvårdnadsbehov. Detta behov har varit konstant under flera år och fortsätter att vara stort. För närvarande finns endast Gamlebo att tillgå. Detta har lett till att förvaltningen under 2024 behövt placera personer med denna problematik på vård- och omsorgsboenden med somatisk inriktning, vilket inte är optimalt för de individuella omsorgsbehoven hos omsorgstagaren eller arbetsmiljön för personal. Förvaltningen arbetar för att hitta lösningar genom samverkan med psykiatri och andra enheter

inom socialtjänsten, men det finns ett tydligt behov av fler anpassade profilboenden för att möta dessa komplexa behov på lång sikt.

Tabell 7. Platser i profilboende

Stadsdelsnämnd	Ange platsantal	Ange inriktning	Totalt	Förändring jmf Boendeplan 2025
Enskede-Årsta-Vantör				
Egen regi	0		0	0
Entreprenad	0		0	0
Privat	0		0	0
Farsta				
Egen regi	0		0	0
Entreprenad	0		0	0
Privat	9	Psykiatri	9	0
Skarpnäck				
Egen regi	0		0	0
Entreprenad	0		0	0
Privat	9	Huntingtons sjukdom	9	0
Region östra söderort Totalt antal platser	18		18	

Mätdatum: 2024-12-01

Vård- och omsorgsboende med särskild inriktning

Under 2024 har efterfrågan på vård- och omsorgsboenden med särskild inriktning, som riktar sig till äldre utifrån språk, kultur och etnicitet, varit begränsad inom region östra söderort. Inom området finns inga sådana boenden i egen regi eller på entreprenad. Behovet som finns tillgodoses genom det befintliga beståndet. Det finns inte heller någon känd efterfrågan på boenden inom östra söderort med särskild inriktning för hbtqi-personer, även om det inte kan uteslutas att det finns ett mörkertal.

Gällande specifika språkinriktningar, som till exempel för finska, meänkieli och samiska, har det under 2024 inte funnits någon efterfrågan på vård- och omsorgsboenden med sådan inriktning inom Farsta eller Skarpnäcks stadsdelsområde. Tidigare har viss efterfrågan på boende med finsk språkinriktning förekommit inom Farsta stadsdelsområde och denna efterfrågan har då tillgodosetts genom det befintliga utbudet i staden. Flera äldre personer i Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsområde som har ansökt om eller redan beviljats vård- och omsorgsboende har uttryckt ett önskemål om finsk språkinriktning, vilket även har gällt utomkommunala ansökningar. Ingen större efterfrågan, mer än något enskilt ärende, har funnits om andra språk än ovan nämnda.

Skarpnäcks stadsdelsförvaltning noterat en ökad efterfrågan på vård- och omsorgsboende eller personal med specialkompetens för yngre personer med demens, vilket är ett växande behov.

Korttidsboende

Region östra söderort har totalt 33 korttidsplatser i egen regi, vilket är en ökning med tre platser sedan föregående års boendeplan. Av regionens 33 platser har 18 platser inriktning somatik och 15 platser inriktning demens. Det utökade antalet korttidsplatser återfinns på Postiljonens vård- och omsorgsboende i Farsta stadsdelsområde. Platserna har blivit fler till följd av ökad efterfrågan. Inom region östra söderort har korttidsboende kunnat erbjudas vid behov, varpå efterfrågan i nuläget bedöms motsvara utbudet inom staden.

Under 2024 har korttidsplaceringarna i Enskede-Årsta-Vantör minskat från 11,8 till 9,6 per månad, till stor del tack vare insatsen *Tryggt mottagande i hemmet*. Korttidsboende beviljas dock fortsatt för personer som inte kan återgå till sin bostad på grund av sanering eller anpassningar av den egna bostaden, samt i större utsträckning för äldre med akut hemlöshet eller psykisk ohälsa efter utskrivning från psykiatri. Trots färre korttidsplaceringar kvarstår behovet av boenden för personer med psykisk ohälsa, akut hemlöshet och komplexa vårdbehov. Brist på alternativ inom ramavtalen leder till dyra lösningar, och otillräcklig samverkan med psykiatri ökar antalet ansökningar om korttidsboende.

Tabell 8. Korttidsplatser

Stadsdelsnämnd	Somatik	Demens	Totalt	Varav möjliga platser för anhörig-stöd	Förändringar jmf Boendeplan 2025
Enskede-Årsta-Vantör			18	0	-
Farsta	0	15	15	0	+3
Skarpnäck	0	0	0	0	-
Region östra söderort			33	0	+3
Totalt antal platser					

Mätdatum: 2024-12-01

SHIS, HVB-hem och stödboende

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

Stadsdelsnämnd	SHIS	HVB-hem	Stödboende	Förändringar jmf Boendeplan 2025
Enskede-Årsta-Vantör	8	11	11	-4
Farsta	8	8	16	+5
Skarpnäck	17	12	13	+13
Region östra söderort	33	31	40	+14
Totalt				

Mätdatum: 2024-12-01

Behoven av SHIS, HVB-hem och stödboende

Inom Farsta stadsdelsområde har antalet köpta placeringar ökat med fem platser, men det övergripande behovet bedöms vara oförändrat jämfört med föregående år. Däremot förväntas antalet vräkningsärenden öka, vilket kan påverka behovet av boendelösningar för äldre. Under 2024 har förvaltningens äldreкуратор hanterat 17 ärenden, varav två gällde seniorer i hemlöshet. I nio fall har insatser förhindrat vräkning.

Inom Skarpnäcks stadsdelsområde har antalet köpta platser ökat med 13 jämfört med föregående år, vilket innebär att behovet fortsätter att stiga för tredje året i rad. Förvaltningen har under det senaste året sett en ökning av äldre med psykisk ohälsa och/eller missbruk och bedömer att denna utveckling riskerar att fortsätta. Även antalet äldre i hemlöshet har ökat, det förebyggande arbetet har därför utvecklas bland annat genom anställning av en äldrelots. Arbetet har lett till att äldre i risk för hemlöshet har kunnat behålla sin bostad. Samtidigt har förvaltningen identifierat ett tydligt behov av permanenta boendelösningar för äldre över 65 år, både för dem med och utan missbruksproblematik.

I Enskede-Årsta-Vantör har placeringarna på SHIS *Boende med stöd* halverats under 2024, främst tack vare att fler har övergått till seniorbostäder genom SHIS-modellen. Den totala placeringssiffran är dock något högre än vad statistiken visar på grund av boendeformen *Avtalat boende*, där den enskilde tecknar kontrakt direkt med SHIS, vilket inte registreras i sociala system. Antalet HVB-placeringar har minskat med en placering, men behovet av HVB för äldre med komplexa behov kvarstår. Placeringar på Skarpnäcksgården undviks på grund av otrygg boendemiljö. Förvaltningen ser även ett fortsatt behov av stödboenden, då efterfrågan överstiger tillgången och leder till köer samt tillfälliga lösningar. Det saknas ramavtal för HVB inom äldreomsorgen, vilket innebär att individuella avtal måste tecknas – en ordning som förvaltningen anser bör förändras.

Nuläge tillgång Servicehus

Tabell 10. Servicehus

Stadsdelsnämnd	Antal servicehus	Antal lägenheter	Lediga lägenheter	Förändringar jmf Boendeplan 2025
Enskede-Årsta-Vantör	1	66	2	0
Farsta	0	0	0	0
Skarpnäck	0	0	0	0
Region östra söderort Totalt	1	66	2	0

Mätdatum: 2024-12-01

Förändringar i platsantal i servicehus

Det totala antalet platser i servicehus är detsamma 2024 med 66 platser som föregående år inom region östra söderort. Inom östra söderort bedöms behovet av servicehusplatser kunna tillgodoses inom befintligt utbud.

I Farsta stadsdelsområde beviljas servicehus främst vid hög ålder och oro, när omvårdnadsbehovet inte är lika omfattande som vid behov av vård- och omsorgsboende. Vid ett rättsläge som beaktar hög ålder och oro så anses servicehus vara ett fungerande alternativ till vård- och omsorgsboende.

I Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsområde har behovet av vård- och omsorgsboenden inte ökat under 2024 trots kraftig minskning av beviljade servicehusplatser. Förvaltningen ser att färre ansöker om servicehus utan istället önskar hemtjänstinsatser eller seniorboende, vid mer omfattande behov av vård och omsorg önskas plats på vård- och omsorgsboende.

Tillfälligt tomställda platser på servicehus

För närvarande finns inga tomställda platser på servicehusen.

Lediga lägenheter i servicehus

Det fanns två lediga lägenheter på Enskede Nya servicehus den 1 december 2024, vilket är färre lediga platser än föregående år vid samma tidpunkt då antalet var fyra lediga lägenheter. Detta beror på att flertalet av lägenheter som bli tillgängliga på Enskede nya servicehus är i så pass dåligt skick att de inte är möjliga att lämna till köhanteringen i staden. Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsförvaltning ser även en lägre efterfrågan på servicehus generellt.

Antalet lägenheter på Enskede Nya servicehus som hyrs ut inom region östra söderort var 44 den 1 december 2024, varav Enskede-Årsta-Vantör hyrde 37, Farsta 5 och Skarpnäck 2. Resterande var placerade från andra stadsdelsförvaltningar samt socialförvaltningen inom Stockholms stad.

Behov av ombyggnationer, större investeringar eller avvecklingar för servicehus

Micasas undersökningar av underhållsbehovet av Enskede Nya servicehus visar att fastigheten är i behov av omfattande renoveringar. Vissa åtgärder är av mer akut karaktär såsom byte av avloppsstammar. Genomförande av ett sådant projekt skulle kräva att fastigheten tomställs. Förvaltningen avser att återkomma med ärenden till stadsdelsnämnden om Enskede Nya servicehus under året. Boenden på servicehuset har fått information om att ett större renoveringsbehov föreligger. Ett tomställande av Enskede Nya servicehus ses inte påverka behovet av vård- och omsorgsplatser i någon större utsträckning.

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.

Samtliga förvaltningar i östra söderort ser tillgången till seniorbostäder som en viktig faktor för att skjuta upp behovet av vård- och omsorgsboenden. Genom att erbjuda anpassade bostäder, social samvaro och gemensamma måltider kan livskvaliteten förbättras och risken för skador minskas. Östra söderort har stadens lägsta antal seniorbostäder och anser att fler behöver planeras. I planeringen behöver hänsyn tas till målgruppens behov och preferenser rörande exempelvis läge, hyresnivåer och parkeringsplatser, då många är beroende av bil för att ta sig ut. En tillgänglighetsanpassad lägenhet ger högre livskvalitet för den boende, mer självständighet och mindre risk för skador så som fallskador.

I Farsta stadsdelsområde pågår ombyggnationen av drygt 100 seniorbostäder i Edö vård- och omsorgsboendes tidigare lokaler. I anslutning till boendet öppnas även ett aktivitetscenter. Inflyttning beräknas till hösten 2025.

Det nuvarande behovet av seniorboenden inom Skarpnäcks stadsdelsområde bedöms tillgodosett med befintliga seniorbostäder. Ökningen av antalet äldre under de kommande åren medför däremot att behovet av fler seniorboenden blir större även inom Skarpnäcks stadsdelsområde. Inom stadsdelsområdet finns i dagsläget ett aktivitetscenter inom det allmännyttiga seniorboendet beläget i Hammarbyhöjden.

I Skarpnäck planeras det för nyproduktion av seniorboenden vid två olika platser inom stadsdelsområdet. På Nytorps gårde planerar Seniorgården att bygga 78 seniorbostäder med hyresrätt. Preliminär byggstart tidigast 2027. I anslutning till vård- och omsorgsboendet Hemmet för gamla planerar Micasa för cirka 100 seniorbostäder med hyresrätt. De två planerade nybyggnationerna ger ett tillskott av platser som bidrar till att möta behovet av seniorboenden.

I Skarpnäcks stadsdelsområde märks i dagsläget ingen effekt av minskade ansökningar till särskilt boende eller i ansökningar om hjälpinsatser kopplat till ökat antal seniorbostäder. En ökad tillgång till seniorbostäder tros dock kunna minska efterfrågan på servicehus och kanske även vård- och omsorgsboende.

Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsområde har en snabbt växande äldre befolkning och många hus från 1940–50-talet utan hiss. Det finns en efterfrågan på seniorbostäder. Seniorbostäder ses som ett viktigt alternativ till biståndsbedömda boendeformer. Därför bedöms det finnas ett ökat behov av seniorbostäder och de planerade lägenheterna kopplade till Årsta vård- och omsorgsboende samt på Slakthusplan vara av

vikt. Dock behöver hyresnivåerna vara rimliga utifrån de äldres ekonomiska förutsättningar.

Ombyggnation till seniorbostäder i befintliga fastigheter - pågående och planerade projekt	Antal lgh	Planerat klart
Edö 1/Farsta strand	100	2025
Dalen 20/Enskededalen	215	2025
Bygeln 5/Rågsved	70	2027/2028
Nyproduktion av seniorbostäder – planerade projekt		
Ånn 7/Årsta	61	Preliminärt 2028
Slakhusområdet/Johanneshov	27	Preliminärt 2030
De Gamlas Vänner 7/Enskededalen	100	Preliminärt 2031
Hemsystemen 1/Högdalen	100-120	Preliminärt 2031/2032
Tjärdalen 4/Hagsätra	70	Preliminärt 2032

Källa: Micasas planering av nya seniorbostäder 2025-01-30

Äldres boende och tillgång på tillgängliga bostäder

Totalt tre ansökningar om särskilt boende har inkommit till Farsta stadsdelsförvaltning under 2024 där främst otillgänglig bostad anges som skäl för ansökan.

I Skarpnäcks stadsdelsförvaltning har omkring tio ansökningar om särskilt boende behandlats där otillgänglig bostad angivits som anledning eller som en av flera anledningar till ansökan. Bostäder är till stor del inte tillgängliga i flera områden inom stadsdelen, det saknas exempelvis hissar i en stor andel bostäder. Det finns ett behov av fler tillgängliga bostäder. Detta tros vara en orsak till att fler ansöker om andra typer av boenden trots att behovet hade kunnat tillgodoses genom insatser i hemmet.

I Enskede-Årsta-Vantör finns många otillgängliga bostäder, särskilt i delar av Årsta där flerfamiljshus saknar hiss och har trånga badrum som försvårar anpassningar. Även villa- och radhusområden innebär utmaningar för äldre med nedsatt rörelseförmåga. Under 2024 inkom åtta ansökningar om särskilt boende där otillgänglig bostad angavs som huvudskäl. Bristande tillgänglighet kan leda till kortare kvarboende, då hjälpmedel som vårdsängar och liftar ofta inte får plats. Dessutom riskerar äldre att bli socialt isolerade när hiss saknas.

5.Boendeplanering framåt

Planerad nyproduktion vård- och omsorgsboende i östra söderort

Den stadsövergripande äldreboendeplanen 2025 med utblick mot 2040 listar följande projekt inom region östra söderort. De som står med ickefet text avser icke specifika projekt utifrån behov eller förslag.

Årtal avser planerat färdigställande.

Tabell 11. Planerad nybyggnation vård- och omsorgsboende i regionen

Kommunal avveckling	Avveckling platser	Kommunal nyproduktion	Nya platser
2027 Högdalens vob	-158	2028 E-Å-V, Nya Årsta vob	72
2029 Hemmet för gamla	-63*	2029 Skarpnäck, Berg-holmsbacken	72
		2029 E-Å-V, Slakthusområdet	100
		2032 E-Å-V, Nya Högdalens vob	100
		2034 Farsta	100
		2036 E-Å-V Årsta fältet	100
		2039 Skarpnäck	100
		2040 Farsta	100
Totalt	-221		744

Tabell: Planering av avveckling och nyproduktion inom Östra söderort.

*) Utifrån de faktorer som beskrivs under "Nuläge tillgång vård- och omsorgsboende" kan denna siffra förändras.

I Skarpnäcks stadsdelsområde planeras nyproduktionen av Berg-holmsbacken vara klar 2029. Samrådet är genomfört och planeringen fortsätter enligt ramprogrammet. Tidplanen bedöms som realistisk.

I Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsområde pågår projektering av ett vård- och omsorgsboende i Årsta (Ånn 7) med 72 lägenheter, 62 seniorbostäder och ett aktivitetscenter. Inflyttning planeras till våren 2028.

Inom Slakthusområdet har Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsförvaltning fått en markanvisning från Micasa för ett vård- och omsorgsboende med 100 lägenheter samt ett seniorboende med 27 lägenheter och aktivitetscenter. Projektet beräknas vara klart 2029.

I Högdalen pågår projektering av ett vård- och omsorgsboende med 100 lägenheter, ett seniorboende med 90 lägenheter samt ett aktivitetscenter. Inflyttning planeras till 2032.

Det finns ingen känd planering av avveckling eller nyproduktion i privat regi i dagsläget inom östra söderort.

Behov av nybyggnation av vård- och omsorgsboende

	Antal platser
Platser idag kommunala	544
Platser idag privata	704
Planerad nyproduktion till och med år 2040	744
Planerad avveckling	-221
Totalt	1771

Inom region östra söderort finns det planerat för 744 nya platser på vård- och omsorgsboende. Tillsammans med de befintliga platserna som idag inräknat kommunal och privat regi uppgår till 1248 (inklusive idag tomställda platser) så beräknas det år 2040 finnas 1771 platser på vård- och omsorgsboende. Det beräknas då saknas 47 platser om man ser till beräknat behov av vård- och omsorgsplatser. För att omsorgsbehovet ska vara tillgodosett fram till år 2050 behövs planering för ytterligare 475 platser inom regionen.

Förutsättningarna för att behovet ska tillgodoses beror på huruvida planerade byggnationer genomförs.

Förutsättningar för nyproduktion i regionen

Stadsdelsförvaltningarna ser inga större hinder för nyproduktion inom regionen. Risk finns dock alltid för överklaganden och att processerna tar lång tid från planering till färdigställande varpå det är av stor vikt att planering sker i god tid för att säkerställa tillgången på vård- och omsorgsplatser samt seniorbostäder.

En viktig aspekt att beakta vid nyproduktion är personalförsörjningen. Äldreomsorgen står inför stora utmaningar på detta område och det är avgörande att ha detta i åtanke i planeringsarbetet. Bland annat behöver en samplanering ske vid avveckling och nyproduktion av vård- och omsorgsboenden.

Ekonomiska förutsättningar vid nyproduktion

Den ekonomiska utvecklingen under 2024, präglad av lågkonjunktur och stigande byggkostnader, innebär en betydande risk för kostnadsförstoring av planerade projekt. Således behöver kostnader för både byggnation och nettohyra granskas noggrant. Samtidigt förväntas befolkningen och andelen äldre att öka, vilket medför ett ökat behov av vård- och omsorgsboenden samt seniorbostäder.

En förändrad behovsbild inom regionen visar att efterfrågan på avancerad hälso- och sjukvård samt omvårdnad på särskilda boenden ökar,

vilket ställer högre krav på anpassade lokaler. Vidare bedömer regionen att en ökad tillgång på seniorbostäder kan ge positiva kommunalekonomiska effekter, bland annat genom att bidra till en flyttkedja som frigör bostäder för andra grupper. Det förutsätter dock att dessa bostäder är tillgängliga, har bekvämligheter gruppen önskar så som parkering och har en hyresnivå som är anpassad efter målgruppens ekonomiska förutsättningar.

Skarpnäcks stadsdelsförvaltning tar ställning till förfrågan om lokal för aktivitetscenter eller träffpunkt vid varje enskilt tillfälle. Hyresnivåerna är avgörande, tillsammans med möjligheten att använda lokalen för andra verksamheter när seniorverksamheten inte har öppet. Förvaltningen ser en begränsning i de ekonomiska förutsättningarna för att öppna ytterligare aktivitetscenter eller träffpunkter.

Att jämföra äldre byggnader med nyproduktion är svårt, bland annat på grund av skillnader i teknisk standard, arbetsmiljö och driftsekonomi. Trots detta visar variationerna i NHK-värdena att staden står inför kraftigt ökade hyreskostnader, främst till följd av ökade krav på ändamålsenliga lokaler för vård- och omsorgsboenden.

NHK för Nya Årsta vård- och omsorgsboende (Ånn 7) beräknas uppgå till 516 kronor per lägenhet och dygn, 494 kr med stimulansbidrag, i 2025 års penningvärde. Vilket kan ställas i relation till nuvarande NHK för befintliga vård- och omsorgsboenden, Högdalen vård- och omsorgsboende 102 kr/lgh dygn, Stureby vård- och omsorgsboende 139 kr/lgh dygn och Tussmötegården 172 kr/lgh dygn. Aktivitetscentret och hemtjänstkontoret kommer att hyras ut till Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsförvaltning utanför samverkansavtalet, med en hyresnivå baserad på marknadsvärdet i området. För dessa lokaler är hyran beräknad till 3 000 kronor per kvadratmeter i 2025 års penningvärde, med en avtalstid på 20 år. Med nuvarande fördelningsnyckel för äldreomsorgen innebär den höga nettohyreskostnaden att Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsförvaltnings möjligheter att bedriva och utveckla verksamheten påverkas. Vid nybyggnation belastas stadsdelsförvaltningarna dessutom av avskrivningskostnader för projekten, vilket innebär att en stor del av kostnaderna för nyproduktion måste hanteras inom den befintliga budgeten.

Stadsdelsområden med en hög andel nybyggnationer får därmed bära en större ekonomisk börda än områden där en mindre andel av vård- och omsorgsboenden drivs i egen regi.