

# Boendeplanering med utsikt 2040



Norra innerstadens pensionärsråd  
27 november 2023



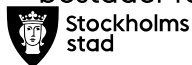
# Stockholms stads boendeplan

## Boendeplanens syfte:

Planens huvudsyfte är att säkerställa en trygg boendesituation för målgruppen med de bostäder som behövs och efterfrågas av äldre.

## Boendeplanens mål:

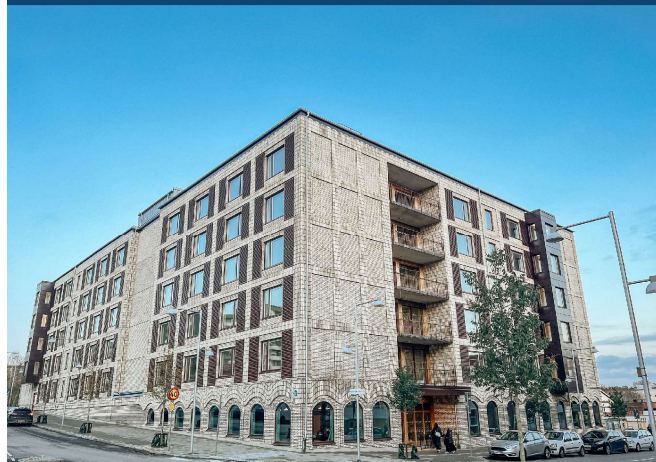
- Att ta fram en pålitlig behovsanalys för bostäder för äldre fram till 2050.
- Att göra en kartläggning med en nulägesbeskrivning av utbudet av olika former av bostäder för äldre.
- Att göra en framtidsprognos av vilka bostäder som behövs för att möta bostadsbehovet fram till 2050.
- Att ge ett relevant och omfattande underlag till beslut gällande nyproduktion, ombyggnad, avveckling av bostäder för både allmännyttiga och privata aktörer.



# Äldreboendeplan 2024

## Med utblick mot 2040

Beslutad av äldrenämnden 2023-06-13

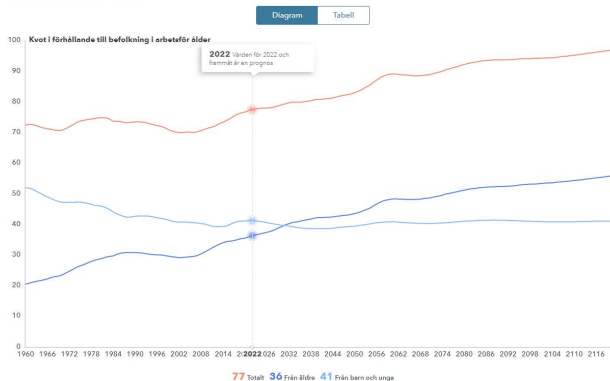


# Demografisk utveckling

# Allt fler ska försörja allt färre

Demografisk försörjningskvot Sverige 2022  
100 personer i arbetsför ålder ska försörja 77 personer

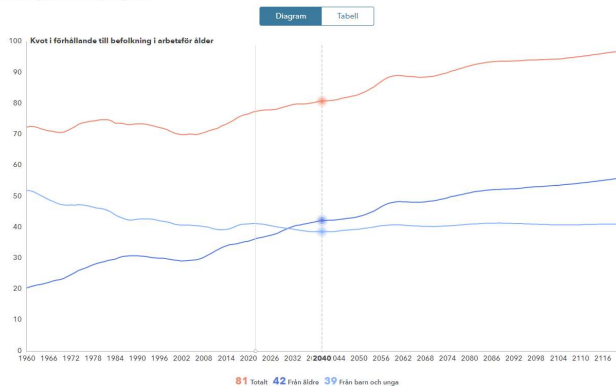
Demografisk försörjningskvot



Källa Ekonomifakta

Demografisk försörjningskvot Sverige 2040  
100 personer i arbetsför ålder ska försörja 81 personer

Demografisk försörjningskvot

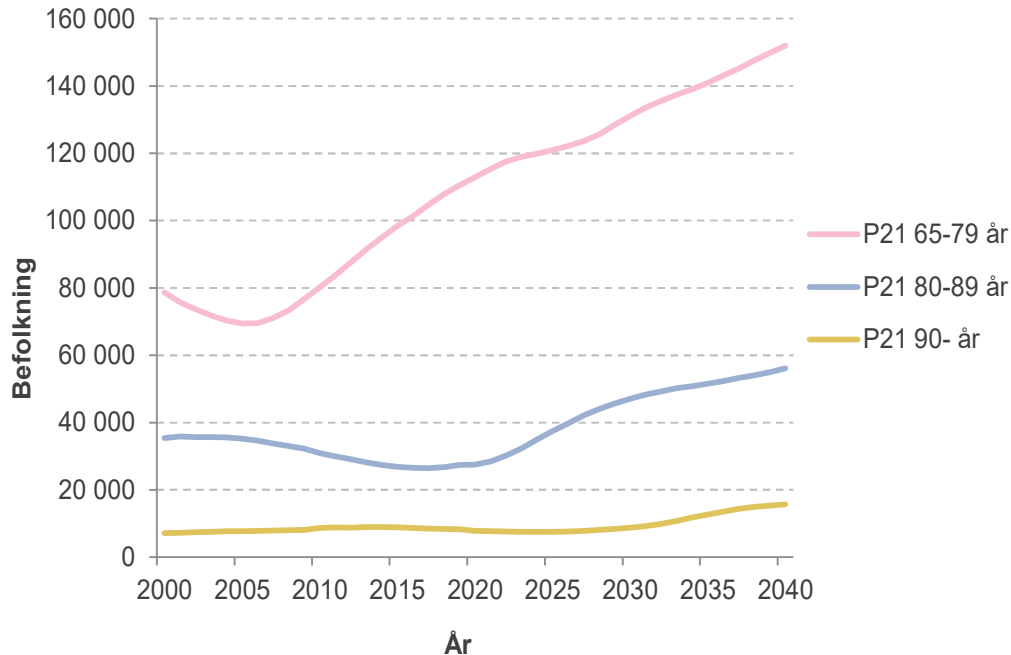


Källa: Ekonomifakta

**Om femtio år ska 100 personer klara av att försörja 90 personer.**

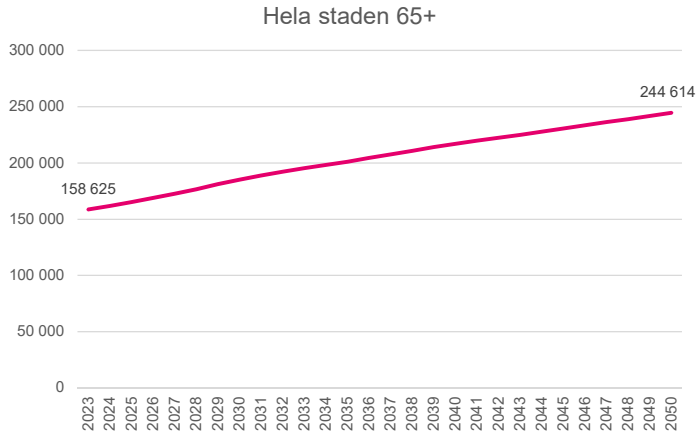
# Demografisk utveckling i Stockholm

- Personer över 80 år beräknas fördubblas fram till 2040
- De allra äldsta över 90 år beräknas minska fram till 2025 för att därefter öka.
- Vad händer efter 2040...?



# Antalet äldre ökar även efter 2040

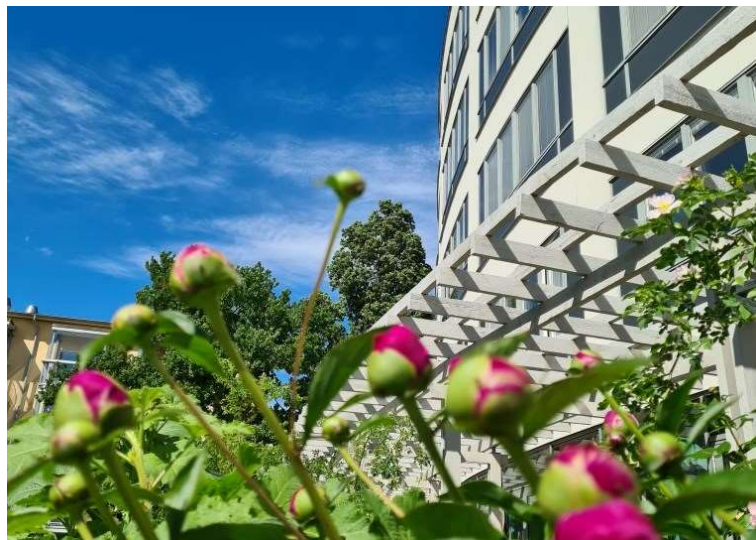
- Ny prognos fram till 2050 inför boendepplan 2025



# Tillgång platser särskilt boende

# Platser i vård- och omsorgsboende

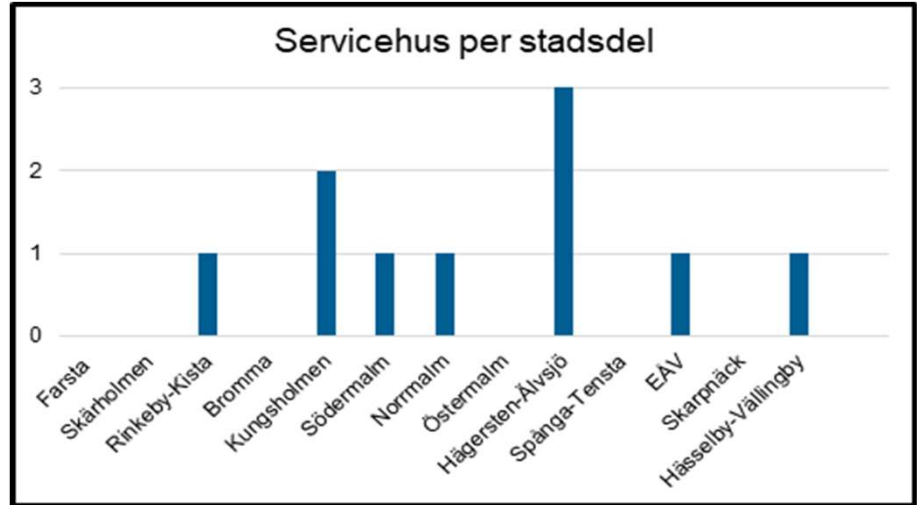
- Totalt antalet platser i vård- och omsorgsboende uppgår till 8 226.
- Av det totala antalet platser drivs 3 126 i kommunal regi eller av entreprenör och 5 100 av privata utförare.
- Av de privata platserna finns 2 718 utanför Stockholms stad.
- I september 2022 bodde 5 368 personer på vård- och omsorgsboende. Det är en ökning med 4,4 procent (239 personer) jämfört med samma period år 2021.
- Majoriteten av de äldre väljer ett boende i det stadsdelsområde som de är bosatta i, i genomsnitt 66 procent.
- Högst andel som väljer att bo kvar i stadsdelsområdet hade västerort, 70 procent. Västra söderort är det område som sedan 2016 haft högst andel utflyttningar, vilket också ökat över tid.





# Nuläge servicehus

- Elva befintliga servicehus.
- Samtliga servicehus förutom Kista står inför behov av upprustning.
- För fem servicehus har någon form av omvandling/avveckling diskuterats.
- Ytterligare fyra servicehus står inför upprustning flera i närtid som kräver ställningstagande



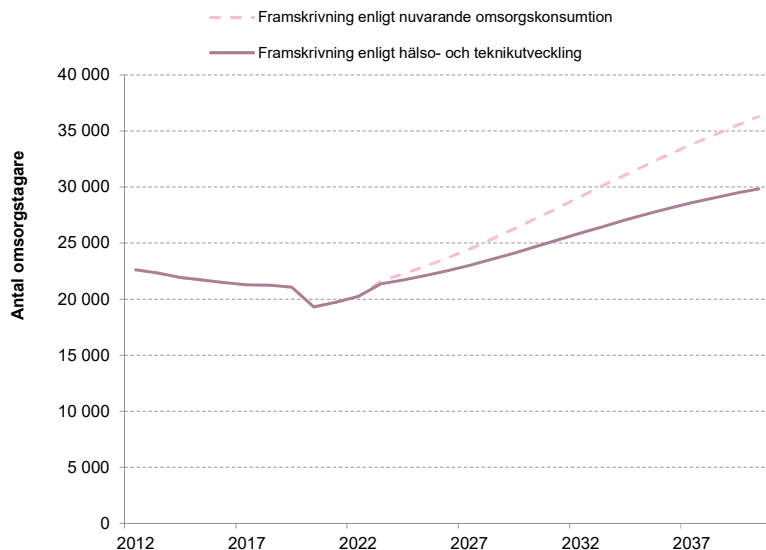
# Upprustning och evakuering

- Genomgripande upprustningar pågår i fastigheter där boenden tidigare har avvecklats och där dessa går att anpassa till seniorbostäder.
- Kvarstår cirka 30 fastigheter där genomgripande upprustning behövs i närtid.
- Av fastigheterna som berörs är det 15 som innehåller vård- och omsorgsboende med totalt 1 100 platser och åtta servicehus.
- Genomförandet i den preliminära planen sträcker sig över en period om 11 år. Varje projekt tar ca 5 år att genomföra från initiering till att åtgärderna är slutförda.
- Som högst kommer kapacitetsminskningen uppgå till 300 platser under perioden och vara som störst i innerstaden.
- Genomförandet av det genomgripande underhållet för de 30 fastigheterna kommer påverka Micasa som bolag negativt. Ekonomin i planen behöver därför fortsatt utredas.



# Planering framåt

# Ökad osäkerhet i prognos möts av två prognosalternativ



Källa: Äldreomsorgsprognos 2022, Sweco

År

- För att på ett tydligt sätt kunna belysa osäkerheten i framtida omsorgskonsumtion presenteras årets boendeplanerings prognosresultat utifrån två alternativ.
- Framskrivning enligt Huvudalternativet (Utvecklingsalternativet) utgår från en fortsatt konsumtionsminskning.
- Framskrivning enligt Nulägesalternativet utgår från att omsorgskonsumtionen ligger kvar på samma nivå som idag.
- Planeringen för att möta framtida ökat antal äldre utgår liksom tidigare boendeplaner från Huvudalternativet (Utvecklingsalternativet).
- Förändring antal platser till 2040
  - Huvudalternativet +2 770
  - Nulägesalternativ +4 280

# Kraftig utbyggnad vård- och omsorgsbostäder

Idag planeras enligt prognosalternativet att omsorgsbehoven fortsätter att minska.

För att möta behoven enligt detta planeras 35 nya vård- och omsorgsboenden med totalt cirka 2 900 platser fram till 2040 enligt inriktning 60/40 kommunal/privat regi.

- 23 boenden planeras därmed inom kommunal nyproduktion jämfört med 11 boenden i tidigare planering.
- 12 boenden planeras inom privat nyproduktion, jämfört med 20 privata boenden enligt tidigare planering.

# Planering vård- och omsorgsplatser i innerstaden

Kommunal avveckling	Kommunal nyproduktion
	2027 Norrmalm, Hagastaden +90
	2030 Kungsholmen +80
	2033 Södermalm +100
	2035 Östermalm +100
	2038 Kungsholmen +100
	2040 Södermalm +100
Privat avveckling	Privat nyproduktion
	2028 Södermalm, +90, kv Sommaren
	2027 Södermalm, +70 Yxan 4
	<b>2028 Östermalm, +100 Hjorthagskransen</b>

Tabell: Utpekade projekt med specifika namn är markerade med **fet stil**. Övrig text avser ospecifika projekt utifrån behov eller boendeplaneringens förslag. Året avser planerat färdigställande.

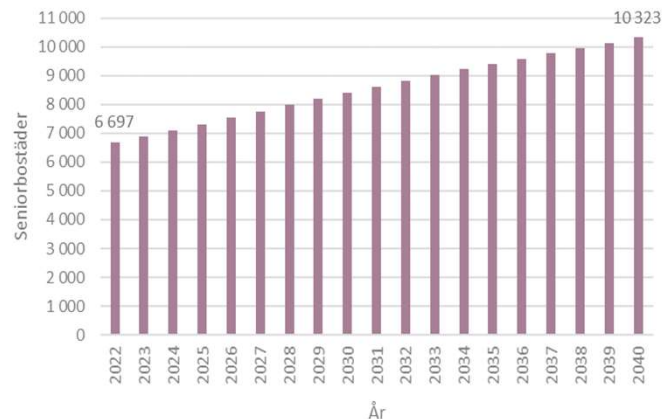
# Ökad ambition seniorbostäder för att förlänga kvarboende

## Inventering och framskrivning

- Ny inventering ger cirka 6700 Seniorbostäder i Stockholms stad.
- En stor andel av seniorbostäder (44 procent) återfinns i innerstaden.
- Bostadsrätterna är mest vanligt förekommande i västerort. Totalt sett finns minst antal seniorbostäder i östra söderort.

### Nytt budgetuppdrag 2023:

- Exploateringsnämnden ska i samarbete med stadsbyggnadsnämnden, äldrenämnden och Micasa Fastigheter i Stockholm AB utreda behovet av seniorbostäder för att målet om att alla över 65 år som vill ska kunna få en seniorbostad ska kunna tillgodoses



Idag bor ca 4-5% i seniorbostad, bara för att möta den nivå med ökande antal äldre skulle innebära 10 300 seniorbostäder 2040.

# Planering seniorbostäder innerstaden

Innerstaden	Allmännyttan hyresrätt	Antal lägenheter - cirka	Prel. år för färdigställande
Norrmalm	Micasa- befintlig fastighet. Vasen 3	85	2025
	Privat - hyresrätt		
Södermalm	Stockholms Borgerskap - nyproduktion. Yxan 4/Högalid	180	2026
Södermalm	Blomsterfonden - nyproduktion. Eriksdalslunden.	45	2028
Södermalm	Einar Mattsson. – nyproduktion Sommaren.	30	2028
	Totalt HR	340	
	Privat – bostadsrätt		
Kungsholmen	Seniorgården AB - nyproduktion. Kristinebergs Slott/Hornsberg	50	2027
Södermalm	Seniorgården AB - nyproduktion. Persikan/Sofia	50	2025
Norrmalm	Seniorgården AB - nyproduktion. Västra Hagastaden	80	2031
Östermalm	Seniorgården AB - nyproduktion. Donostia, Värtan/Hjorthagen	46	2030
	Totalt BR	226	
	Totalt för regionen	566	



# Tillgänglighetsmärkning i befintligt bostadsbestånd

- Projekt tillgänglighetsmärkning pågår, definition tillgänglig bostad klar.
- Den fastställda definitionen innebär att ganska få lägenheter kommer att tillgänglighetsmärkas i ett inledande skede.
- Fastigheter byggda från 2018 och framåt - alla bostäder att kunna tillgänglighetsmärkas
- Fastigheter byggda före 2018 kommer – inventering görs när lägenhet blir ledig.
- Lång process och liten andel som tillgänglighetsmärks.
- Lägenheter från 2018 år och framåt är i förhållande till äldre bostadsbestånd dyra och mindre attraktiva för stora delar av målgruppen.
- Resurskrävande för bostadsbolagen att tillgänglighetsmärka.

# Utmaningar vi behöver lösa framöver och vad händer om vi inte klarar det...?

# Äldreomsorgsutmaningen sammanfattad

- Ett snabbt ökande antal äldre – vi lever längre och behöver omsorg fler år
- En snabbt ökande andel äldre – arbetskraftsbrist färre ska försörja fler
- Ensamhet och isolering bland äldre leder till ökad psykisk ohälsa
- Ett bostadsbestånd i behov av renovering och förnyelse
- Behov av historiskt stor nyproduktion av boenden för äldre.
- Samtidigt blir nyproduktionen allt dyrare med snabbt ökande investeringsutgifter, höga räntor, inflation och byggmaterialkostnader.
- Svårt att hitta mark, speciellt i innerstaden, och höga markpriser.
- Bostäderna blir allt dyrare – vem ska betala, vem kan betala?
- Behoven av omsorg blir större – vem ska arbeta inom äldreomsorgen?



# Utmaningar för ökning av bostäder för äldre

- Allt svårare med kvarboende då stor andel bor i befintliga icke tillgängliga bostäder och seniorbostäderna är begränsade till antal och hög kostnad.
- Äldreomsorgen ökar kraftigt framöver, vård- och omsorgsboende eller hemtjänst?
- Behov av variation i bostadsutbud – äldre är en heterogen grupp och vi planerar redan för 70-talisterna.
- Investeringskostnader för nyproduktion ökat kraftigt: höga räntor, inflation, höga byggmaterialkostnader.
- Svårt att hitta mark där efterfrågan är som störst.
- Många byggprojekt stoppas p g a oklara prisökningar.
- Överklaganden av stora projekt i vård- och omsorgsboende 90 -100 platser.
- Pågående och kommande investeringar för allmännyttiga bostadsbolag för ombyggnad och upprustning av vård- och omsorgsboende och övriga särskilda boenden.
- Bygga seniorbostäder - risken ligger hos bostadsbolagen.
- Befintliga lokalhyrekostnader ökar och går ut över stadsdelarnas investeringsmöjligheter.
- Ökar trycket på vård- och omsorgsboende, risk för ökande omsorgskonsumtion jämfört med prognoserna.

# Viktigt att planera sin framtida boendesituation

# Stockholms stads bostadsförmedling

- 800 000 registrerade kunder i bostadsförmedlingens kö, ca 12% aktivt sökande.
- Allt högre andel som kan ha behov av tillgängliga bostäder
- Ca 50 000 bostadssökande är över 65 år.
- Ytterligare 70 000 är 55-65 år, som kan börja tänka på tillgängligheten i sitt boende.
- Ca 20 000 personer som har olika former av rörelsehinder.
- Ca 5000-8000 personer som skattas att ha någon form av synnedsättningar.

# Att planera sitt framtida boende

- Hur bor jag idag?
- Hur länge kan jag bo kvar?
- Hur vill och behöver jag bo om 5 år eller om 10 år?
- Vill/kan jag köpa eller hyra min bostad framöver?
  - Kötid i Stockholms stads bostadsförmedling
  - Intern kö för boende i kommunala bostadsbolagen
  - Kö i privata alternativ för seniorbostäder
  - Får jag lån om jag vill köpa en seniorbostad?
- Vad kan och vill jag lägga mina pengar på?

Tack!

