

Läget på bostadsmarknaden

i Dalarnas län 2025



Länsstyrelsen
Dalarnas län



Länsstyrelsen
Dalarnas län

Förord

Alla länsstyrelser har årligen ett uppdrag att ta fram en regional analys av bostadsmarknaden. Det är framför allt ett viktigt kunskapsunderlag om situationen för dig som kommun och andra som verkar på bostadsmarknaden i kommunen, men även hur det ser ut i andra kommuner i länet. I kommunens strategi för bostadsförsörjning kan mycket underlag hämtas här. Genom bostadsmarknadsanalysen följer Boverket utvecklingen på de lokala bostadsmarknaderna och gör sammanställningar för riket i stort.

Ett stort tack till alla kommuner som har skickat in sina underlag för Länsstyrelsen att sammanställa och för givande dialoger. Jag vill rikta ett speciellt tack till mina medarbetare Linn Persson och Frida Ryhag.

Åsa Lindqvist, enhetschef kulturmiljö och samhällsplanering, Länsstyrelsen Dalarna



Om rapporten

Läget på bostadsmarknaden i Dalarnas län 2025

Rapporten vänder sig till regeringen och riksdagen och aktörer såsom kommuner, byggföretag och andra som intresserar sig för bostadsmarknaden i ett bostadsförsörjningsperspektiv och kan vara ett kunskapsunderlag till kommunerna. Rapporten är en analys av bostadsmarknaden i enlighet med länsstyrelsernas årliga uppdrag i förordningen (2011:1160) om regionala bostadsmarknadsanalyser. Rapporten inleds med Länsstyrelsens sammanfattande iakttagelser. Det första kapitlet beskriver Dalarnas befolkningssammansättning och förändringar. Därefter kommer avsnitt om läget på kommunernas bostadsmarknader, bostadsmarknaden för olika grupper, befolkningens behov av bostäder, bostadsbyggande och kommunernas arbete med bostadsförsörjning. Rapporten avslutas med ett kapitel om Länsstyrelsens arbete med bostadsförsörjning.

Merparten av uppgifterna om situationen i kommunerna är hämtad från Boverkets bostadsmarknadsenkät 2025 samt de kommundialoger som genomförts både i december och under april och maj där Länsstyrelsen har samtalat med företrädare för länets kommuner utifrån deras svar i bostadsmarknadsenkäten.

Rapporten har tagits fram av enheten för kulturmiljö och samhällsplanering på Länsstyrelsen i Dalarnas län och kartan som använts som grund för att visa läget på bostadsmarknaden för kommunen generellt och för olika grupper är framtagen av Stefan Rystedt och Anna Isaksson Forsgren.

I rapporten skrivs inte alltid hela kommunens namn ut, utan exempelvis Vansbro kommun benämns som Vansbro. På samma sätt används ibland begreppet Dalarna, som i rapporten syftar på Dalarnas län.

Titel: Läget på bostadsmarknaden i Dalarnas län 2025

Författare: Linn Persson

Utgivningsår: 2025

Diarienummer: 405-5724-2025

Omslagsbild: Stationsgatan, Hedemora (MostPhotos)



Länsstyrelsen
Dalarnas län

Innehållsförteckning

Förord.....	s. 3
Om rapporten.....	s. 4
Länsstyrelsens sammanfattande iakttagelser.....	s. 5
1. Befolkningen i Dalarnas län.....	s. 12
Befolkningsförändring.....	s. 13
Har vi sett början på en längre befolkningsminskning?.....	s. 14
En allt äldre befolkning.....	s. 18
2. Läget på kommunernas bostadsmarknader.....	s. 21
Behovsuppfyllelse av bostadssituationen för invånarna i kommunen.....	s. 22
Begreppen balans, underskott och överskott.....	s. 23
Bostadsmarknaden som helhet.....	s. 24
Bostadsmarknaden i centralorter.....	s. 25
Bostadsmarknaden i övriga delar.....	s. 26
Läget på bostadsmarknaden senaste tio åren.....	s. 27
Hur ser läget ut om tre år?.....	s. 27
3. Bostadsmarknaden för olika grupper.....	s. 29
Särskilt boende för äldre.....	s. 30
Trygghetsbostäder.....	s. 31
Seniorbostäder.....	s. 32
Särskilt boende för personer med funktionsnedsättning.....	s. 33
Bostäder för anvisade nyanlända.....	s. 34
Bostäder för självbosatta nyanlända.....	s. 35

Bostäder för ungdomar.....	s. 36
Studentbostäder.....	s. 38
4. Vad behövs på bostadsmarknaden?.....	s. 40
Vilka bostadstyper saknas?.....	s. 41
Upplåtelseformer och storlekar av bostäder som saknas.....	s. 42
Vad är det som hindrar personer från att få den bostad de önskar?.....	s. 43
5. Bostadsbyggande.....	s. 45
Minskat byggande.....	s. 46
Fler beviljade bygglov för flerbostadshus.....	s. 47
Förväntat bostadsbyggande.....	s. 48
Ett turistlän med många fritidshus.....	s. 49
Byggande av specialbostäder.....	s. 50
Begränsande faktorer för bostadsbyggandet.....	s. 51
6. Kommunernas bostadsförsörjningsarbete.....	s. 53
Kommunal samordning.....	s. 54
Allmännyttan.....	s. 55
7. Länsstyrelsens arbete med bostadsförsörjningsfrågor.....	s. 56
Nystart för bostadsförsörjningsarbetet.....	s. 56
Regleringsbrevsuppdrag 3B3.....	s. 57
Gränsöverskridande samarbeten.....	s. 58
Bostadsförsörjning i mindre orter.....	s. 58
Källförteckning.....	s. 61



Länsstyrelsens sammanfattande iakttagelser

Länet går mot en större balans på bostadsmarknaden

Även om det inte riktigt speglas i enkätsvaren får vi efter diskussioner med kommunerna uppfattningen om att bostadssituationen har börjat ändras från långa bostadsköer och underskott på bostäder till att det finns fler lediga bostäder i kommunerna. Det här leder också till att det blir lättare för alla grupper att få en bostad. En kommun beskriver att det för sex år sedan fanns strukturellt hemlösa, men att det idag finns lediga lägenheter och att även privata hyresvärdar har varit tvungna att sänka kraven på hyresgäster för att kunna hyra en lägenhet.

Det framkommer att i de flesta kommuner har underskottet minskat och i många kommuner finns lediga bostäder någonstans, men de kanske inte ligger i särskilt attraktiva områden eller så är det fel typ av bostäder. Det är svårt att få bostäder på vissa ställen i kommunerna sålda eller uthyrda och kommunerna har inte alltid en tydlig bild av varför folk inte vill bo där. I dessa fall skulle kommunen kunna ta reda på om det finns faktorer som är möjliga att ändra på, för att öka attraktiviteten. Är det ett otryggt område, finns det ingen skola eller kollektivtrafik, saknas något annat? Finns det insatser som skulle kunna öka trivsel, trygghet, och nöjdhet? Bostaden är inte en isolerad företeelse. Det är inte bara själva boendet som är viktigt utan även omgivningens attraktivitet och ibland närhet till aktiviteter och service. De flesta kommuner har mer och mindre populära områden och alla kommuner skulle behöva analysera sina olika delar för att komma fram till varför folk inte gärna vill bo på i vissa områden för att sedan ta fram en strategi för att försöka komma tillrätta med problemet. Flera kommuner har dock i dagsläget inte resurser för att analysera den här typen av frågor och arbeta med hur den allmänna uppfattningen om dessa områden skulle kunna förbättras.

Svårbedömt bostadsmarknadsläge

Flera kommuner påpekar att läget på bostadsmarknaden både nu och framåt är väldigt osäkert och att det i vissa fall blir mer av gissningar än faktiska prognoser från kommunens sida. Svaren som kommunerna lämnade i bostadsmarknadsenkäten kan i vissa fall redan vara inaktuella på grund av händelser i omvärlden som inte går att förutse eller styra över. Kommunerna utgår också från olika typer av underlag när de planerar för bostadsförsörjningen. Flera kommuner utgår fortfarande från underlag om bostäder och behov som är mer än fem år gamla. Det innebär att de beslutsunderlag som finns inte reflekterar de senaste årens allt mer osäkra omvärldsläge och en ganska förändrad situation idag jämfört med då.



Klimatförändringar eller höga kostnader och trängsel i andra länder gör att det möjligtvis kan komma fler personer från exempelvis södra Europa till Dalarnas län för att köpa eller hyra bostad, något som kan ha både för- och nackdelar. Och bland annat fjällkommunerna vet inte hur länge det kommer att finnas snö för att tillgodose skidturismen, som är en viktig faktor för näringsliv och tillväxt i länet.

Hur industrin lyckas med sina rekryteringar spelar stor roll för hur bostadsmarknaden ser ut kommande år. Det finns flera exempel på osäkra industri- och gruvetableringar som är svåra att planera för. Kommunerna kan behöva bostäder åt de anställda, men samtidigt går det inte att veta om de anställda faktiskt bosätter sig i kommunen eller om de föredrar att arbetspendla. I tillägg till det är det svårt för kommunerna att i förväg veta vad de framtida anställda har för önskemål om sitt boende och om ens etableringen blir av.

Ekonomiska faktorer

Det finns många faktorer som påverkar bostadsmarknaden och de allra flesta kommuner är rörande överens om att det är de ekonomiska faktorerna som är de största hindren för bostadsbyggandet. Framför allt de höga produktionskostnaderna påverkar bostadsbyggandet negativt. Speciellt i mindre kommuner som inte kan visa på en befolkningstillväxt och där bostadspriser och andrahandsvärden på fastigheter är låga. I dessa kommuner är det få privata aktörer som vill eller vågar bygga eftersom kalkylerna inte går ihop och värdet på de nybyggda bostäderna är lägre än produktionskostnaden, vilket påverkar utbudet av prisvärda bostäder och då särskilt hyresrätter. De ekonomiska utmaningarna gäller både större aktörer som under rådande omständigheter inte bygger flerbostadshus och enskilda hushåll som inte vågar satsa och bygga en villa i kommunen.

Flertalet kommuner känner en frustration över att många bostadsrelaterade stöd tas bort samtidigt som regeringen frågar sig varför inget byggs. Kommunerna tycker att det kommer dubbla budskap från staten och att regeringen fäster lite för stor tilltro till kommunernas handlingsplaner. Flera av länets kommuner tar upp problem med att de långa processerna som föregår bostadsbyggandet gör att stöd som de sökande trodde att de skulle få ibland har hunnit försvinna innan sökanden har möjlighet att ansöka om dem. Avsaknaden av långsiktighet i statliga stöd är något som många kommuner lyfter och de önskar någon form av långsiktig stimulans från staten. De lägger fram förslag både på att återinföra borttagna stöd och på skattelättnader för äldre som säljer sin villa. Medskicket från kommunerna är att det behövs mer verktyg, stöd och incitament om regeringen vill att det ska byggas. Länsstyrelsen är dock inte övertygad om att det är nyproduktion som är lösningen på alla problem. Den kanske viktigaste delen av bostadsbeståndet är den befintliga och hela bostadsbeståndet behöver ses över och anpassas utifrån de behov som kommunerna kommer att stå inför framöver. Vilka behov finns och hur mycket kan kommunerna lösa genom att utgå från befintligt bestånd? Hur många bostäder och vilken sort behöver tillkomma? Går det att tänka nytt, att tänka utanför boxen? Det finns utrymme för kommunerna att arbeta ännu mer med den strategiska planeringen, som handlingsplanen för bostadsförsörjningen och översiktsplanen, för att styra utvecklingen av kommunen i önskad riktning.



Det är också fortsatta svårigheter med finansiering av nyproduktion. Byggherrar och privatpersoner har svårt att få lån till både nybyggnation och bostadsköp på grund av hårda lånevillkor och höga amorteringskrav, vilket bromsar utvecklingen. De flesta kommunerna i länet behöver fler bostäder med rimliga boendekostnader. Sedan går det alltid att diskutera vad som menas med rimligt och några kommuner beskriver att boendekostnaden kan vara rimlig utifrån vad det kostar att bygga och underhålla en bostad, men att det ändå är få som vill betala den summan och tycker att boendekostnaden är orimlig.

I vissa kommuner är det hög konkurrens från fritidshusmarknaden. Detta gäller både fjällkommunerna och andra kommuner med en stark besöksnäring, och/eller kommuner där en betydande del av bostadsbeståndet används som fritidshus. Definitionen av permanenta bostäder och fritidshus är ibland otydlig och många bostäder ärvs eller köps av personer med stora ekonomiska resurser som inte är skrivna i kommunerna, vilket minskar tillgängliga bostäder för permanentboende och leder till svårigheter för lokalbefolkningen att konkurrera på bostadsmarknaden. Ett stort fritidshusbestånd kan också vara en utmaning för kommunerna när de måste tillhandahålla samhällsservice och infrastruktur till alla som bor tillfälligt i kommunen, men inte är skrivna där.

Strukturella faktorer

Den demografiska förändringen är kanske den mest tydliga faktorn i Dalarnas län. Samtliga kommuner har en ökande andel äldre i befolkningen och ser därmed en ökad efterfrågan på både särskilt boende, hemtjänst och tillgänglighetsanpassade bostäder. Efterfrågan på trygghetsbostäder och seniorbostäder skiljer sig mellan kommunerna och det gör också kommunernas definitioner av begreppen. Många kommuner har ett positivt flyttnetto, men fortsätter ändå att minska i befolkning eftersom de som dör är fler än de som föds och flyttar in. Dalarnas län ligger på delad tredjeplats tillsammans med Västernorrlands län när det kommer till befolkningens medelålder (44,8 år). Endast Kalmar och Gotlands län har en högre medelålder (45,1 år respektive 45,9 år).

Geografin är i flera kommuner en utmaning då ytan är stor och olika delar har olika karaktär. I praktiken kan en kommun ha två helt olika bostadsmarknader att förhålla sig till, vilket framför allt gäller i fjällkommunerna där det är en hög efterfrågan och ett högt tryck på bostäder i fjällnära lägen och i viss mån centrala bostäder, samtidigt som befolkningsmängden minskar i stort.

De kommuner som har ett stort fritidshusbestånd upplever att frågan om förväntat bostadsbyggande är svår att svara på. I vissa kommuner är nyproduktionen av permanenthus närmast obefintlig, medan väldigt många fritidshus byggs. Numera är det många kommuner som ser att fritidshus blir hybridboende och några kommuner önskar att frågorna i bostadsmarknadsenkäten ses över för att bli tydligare när det gäller permanentbostäder och fritidshus. I de fall där bostaden endast används några veckor per år kan det också skapa utmaningar med tomma områden och byar under annan tid, vilket kan minska viljan att vilja bosätta sig permanent i området.



Det är generellt lägre efterfrågan på bostäder i områden som inte ligger nära kollektivtrafik eller samhällsservice, vilket bidrar till obalans på bostadsmarknaden. I vissa områden av kommunerna finns lediga bostäder medan samtliga bostäder i andra områden är uthyrda, samt att det inte heller finns några lediga äganderätter och att de som kommer ut på marknaden säljs relativt snabbt. Dock nämner flera kommuner att trycket på småhus har minskat och att tiden de ligger ute till försäljning har blivit längre, även om ett fåtal kommuner ser en motsatt trend. Många kommuner rapporterar brist på detaljplanelagd mark, vilket gör att det blir långa väntetider för exploatörer innan de kan komma i gång med nybyggnation. Samtidigt är det många kommuner som inte tar fram detaljplaner och styr utvecklingen, utan istället väntar på att det ska komma ett förslag från en exploatör som kommunen kan ta ställning till. En flexibilitet som också förlänger processerna. Överklagade bygglov är en annan aspekt som några kommuner nämner. Det tar tid och i slutändan kanske exploatören har gått vidare till andra projekt, eller att intresset från allmänheten har svalnat.

En åldrande befolkning ökar både behov och efterfrågan på bostäder som är tillgänglighetsanpassade, exempelvis med hiss och i markplan. Idag är det i många kommuner brist på tillgänglighetsanpassade bostäder samtidigt som behovet är stort och hela tiden ökar. Många kommuner bedömer att bostäder för äldre och tillgänglighetsanpassade bostäder i stor utsträckning saknas. I viss mån gäller det trygghetsboenden och andra boendeformer för äldre, som flera kommuner har ett underskott av. Många äldre bor kvar i stora äganderätter som antingen behöver anpassas eller så behöver personen flytta till en annan, mer anpassad bostad. Någon kommun lyfter att den sociala sektorn kostar mer och mer och att de behöver fokusera på förebyggande åtgärder i större utsträckning. Kommunerna arbetar med olika strategier när det gäller den äldre befolkningen. Någon kommun bygger bostäder för äldre i byarna, medan andra endast fokuserar på centralorten. Vissa kommuner satsar på en utbyggd hemtjänst, medan andra kommuner istället försöker få de äldre att flytta till mer anpassade bostäder. Många kommuner beskriver att de har problem med kompetensförsörjningen både inom hemtjänsten och vad gäller personal på boenden.

Familjestrukturerna har förändrats med åren. Även om befolkningsmängden i vissa kommuner inte förändras så mycket, sker förändringar i hushållstyper. Det syns en ökning av ensamstående hushåll, både med och utan barn, vilket medför en stor efterfrågan på små lägenheter. Samtidigt kan sammanboende familjer med många barn boendes hos sig vissa veckor kräva större boenden. Någon enstaka kommun nämner att stödet för att bygga små bostäder har lett till att dessa har prioriterats och att det därför är mellanstora bostäder som nu saknas.

Flyttkedjor

Flera kommuner har inte heller möjligheter att analysera vilken typ av bostäder som faktiskt efterfrågas och var någonstans i kommunen det skulle vara mest fördelaktigt att bygga dessa. Istället förlitar sig kommunerna på att alla typer av bostadstillskott i slutändan bidrar till de så kallade flyttkedjorna.



Kommunerna hoppas kunna erbjuda små till medelstora, tillgänglighetsanpassade bostäder som äldre personer som bor i större bostäder, framförallt villor, vill flytta till. När dessa personer säljer sina bostäder kan yngre hushåll flytta in och i sin tur lämna en eller två mindre lägenheter lediga för exempelvis ungdomar att flytta in i. De flesta kommuner pratar om flyttkedjor som ett ideal och jobbar utifrån målet att få igång dessa, men har de den effekt som kommunerna tror? Fungerar flyttkedjorna som det är tänkt och frigörs bostäder som passar dem som är nya på bostadsmarknaden, eller familjen som vill ha en villa i kommunen? Få kommuner vet vad de äldre faktiskt önskar för typ av boende utan utgår från ett antagande om vad de vill ha och i länet finns inget tydligt exempel på någon kommun som fått igång en bra flyttkedja, men förhoppningsvis kommer det inom några år.

Utveckling utan att växa

Kommunernas planering och prognoser framåt skiljer sig åt. Några kommuner planerar för en befolkningsminskning, andra för en befolkningsökning. Men oavsett utgångsläge och målbild behöver kommunerna skifta fokus från tillväxt/avsaknad av tillväxt till utveckling. Det behövs fortfarande bostäder trots att befolkningen inte växer, men bostadsmarknaden handlar om så mycket mer än bara nyproduktion och det är viktigt att kommunerna inte fastnar i kvantitativa tal över antal nyproducerade bostäder. Några få kommuner har genomfört undersökningar för att ta reda på hur invånarna vill bo idag och i framtiden. Kanske finns det strategier som kommunerna kan använda för att utveckla befintligt bestånd eller höja statusen i specifika områden?

Platsens attraktivitet är en av faktorerna som spelar in när människor väljer var de vill bosätta sig. Upplevelsen av ett område och andras åsikter om det spelar in. En kommun påpekar att de som bor och arbetar på ett ställe har de bästa förutsättningarna att komma på strategier för utveckling. En annan kommun nämner att det behövs fler mötesplatser och att kommunen måste jobba med att få människor att vilja stanna kvar. I de kommuner som planerar för ständig tillväxt utan att den inträffar riskerar planeringen att fokusera på fel insatser för att möta de utmaningar som faktiskt uppstår.

På länsnivå hade Dalarna ett positivt flyttnetto år 2024 med 111 personer, men det var knappt hälften av kommunerna som bidrog till länets positiva flyttnetto. I majoriteten av kommunerna har fler flyttat ut än in. Hur vill kommunerna att samhället ska se ut, vad är det som lockar människor att bosätta sig på olika platser? En av länets kommuner har jobbat mycket med platsens attraktivitet och fokuserat mer på den än på tillväxten i sig. Det är också en av de kommuner som är mest populära att bosätta sig i, med det näst högsta flyttnettot förra året trots att det är en kommun med mindre än 20 000 invånare.

Några kommuner har tagit upp frågan om hur de kan jobba med att öka attraktiviteten i sina kommuner och på det temat kommer Länsstyrelsen i Dalarnas, Värmlands och Örebro län den 6 oktober att bjuda in till en heldag som ska inspirera alla kommuner att satsa på utveckling. Det handlar bland annat om att kommunerna måste hitta och stärka sin identitet och jobba med platsutveckling.



De flesta kommuner tycker att det är intressant att se varandras svar, men håller inte alltid med om vad andra kommuner har svarat. De tycker sig veta hur den andra kommunens bostadsmarknadsläge ser ut, men enkätsvaren visar något annat. En kommun menar att de flesta kommuner i länet har fler bostäder än invånare och tycker att det är märkligt att det inte avspeglas i enkätsvaren. Det är också en viss skillnad i vilket bostadsmarknadsläge kommunerna tycker är eftersträvänsvärt. Vissa kommuner ser balans som ett bevis på att kommunen har lyckats med sin bostadsplanering. Andra kommuner vill istället ha ett underskott för att kunna visa hur populärt det är att bo just där. I större utsträckning är det de kommuner där även politiken är med och besvarar bostadsmarknadsenkäten som tenderar att vilja visa på ett underskott.

Kommunerna behöver ta hänsyn till alla ovan nämnda aspekter och mer därtill i sin bostadsplanering för att säkerställa en hållbar utveckling av bostadsmarknaden och de jobbar i olika utsträckning med det idag. Frågor som arbetskraftsförsörjning, ungdomars boendesituation och en åldrande befolkning behöver särskild uppmärksamhet.



1

Befolkningen i Dalarnas län

Dalarnas län består av 15 kommuner med en total befolkningsmängd om 286 546 personer, vilket innebär att Dalarnas invånarantal ligger ungefär i mitten av folkmängden sett till Sveriges 21 län. Av länets 15 kommuner har 13 färre än 27 000 invånare och sju av dessa har färre än 11 000 invånare. De två största kommunerna har tillsammans drygt 111 000 invånare. Dalarna är det fjärde största länet i landet, sett till landytan, som utgör 6,9 % av Sveriges totala landareal. Sett till de senaste tre åren har Dalarnas län haft den fjärde lägsta befolkningsökningen i landet och år 2023 låg medelåldern på 44,6 år vilket var den tredje högsta i Sverige. Förra året hade medelåldern i länet ökat till 44,8 år.

I alla kommuner utom i Falun bodde det år 2024 fler män än kvinnor, med en variation mellan 47,7% och 49,5 % kvinnor. I Falu kommun bodde det 50,4 % kvinnor, något som eventuellt skulle kunna förklaras av att Falun är en högskoleort och att fler kvinnor än män studerar på högskola, både i länet och nationellt (SCB 2023). Sett till hela Sverige ligger Dalarnas län något under genomsnittet med 49 % kvinnor jämfört med 49,7 % kvinnor nationellt. Av de personer som flyttade till Dalarna förra året var 41,4 % kvinnor.

Andelen högutbildade i länet är 26,2 %, vilket är den tredje lägsta andelen i Sverige. Dalarna hade år 2023 den sjunde lägsta medianinkomsten av alla Sveriges län (323 461), men den femte högsta sysselsättningsgraden (82,9 %). Förra året hade länet också den femte eller sjätte lägsta arbetslösheten beroende på om siffrorna utgår från SCB eller Arbetsförmedlingen (7,1 % respektive 5,4 %) Försörjningskvoten förra året låg på 95,7 och Dalarnas län har en högre andel förtidspensionärer jämfört med medelvärdet för Sverige.

Nyföretagandet var år 2023 det sjunde högsta i landet med 9,7 nya företag per 1000 personer i åldersgruppen 16-64 år och andelen företagare var samma år 9,3 % (sjunde högsta i Sverige)



Befolkningsförändring

Befolkningsmängden i respektive kommun varierar stort mellan 6 752 och 59 945 personer.

De senaste 25 åren har Dalarnas befolkning ökat med totalt 8 287 personer och mellan 2013 och 2019 ökade invånarantalet som mest. Till viss del berodde det på flyktingströmmarna som kom till Dalarna från 2015 och några år framåt. De senaste åren har dock flera kommuner noterat att stora delar av den här gruppen har flyttat till andra kommuner, framför allt till större städer i andra län. En kommun har pratat med en del av de personer som flyttat och kommenterar att det inte verkar ha med arbetstillfällen att göra utan att det framför allt har att göra med att de vill bo nära sina landsmän, släkt och vänner.

Det syns en nedgång i befolkningsmängden de senaste tre åren. Från december 2023 till december 2024 minskade länets befolkning med 707 personer och sedan befolkningstoppen 2021 har antal invånare minskat med 1 841 personer.

I vissa kommuner minskar befolkningen i stort, men ändå syns ett tryck på vissa delar som exempelvis centralorter eller populära turistorter.

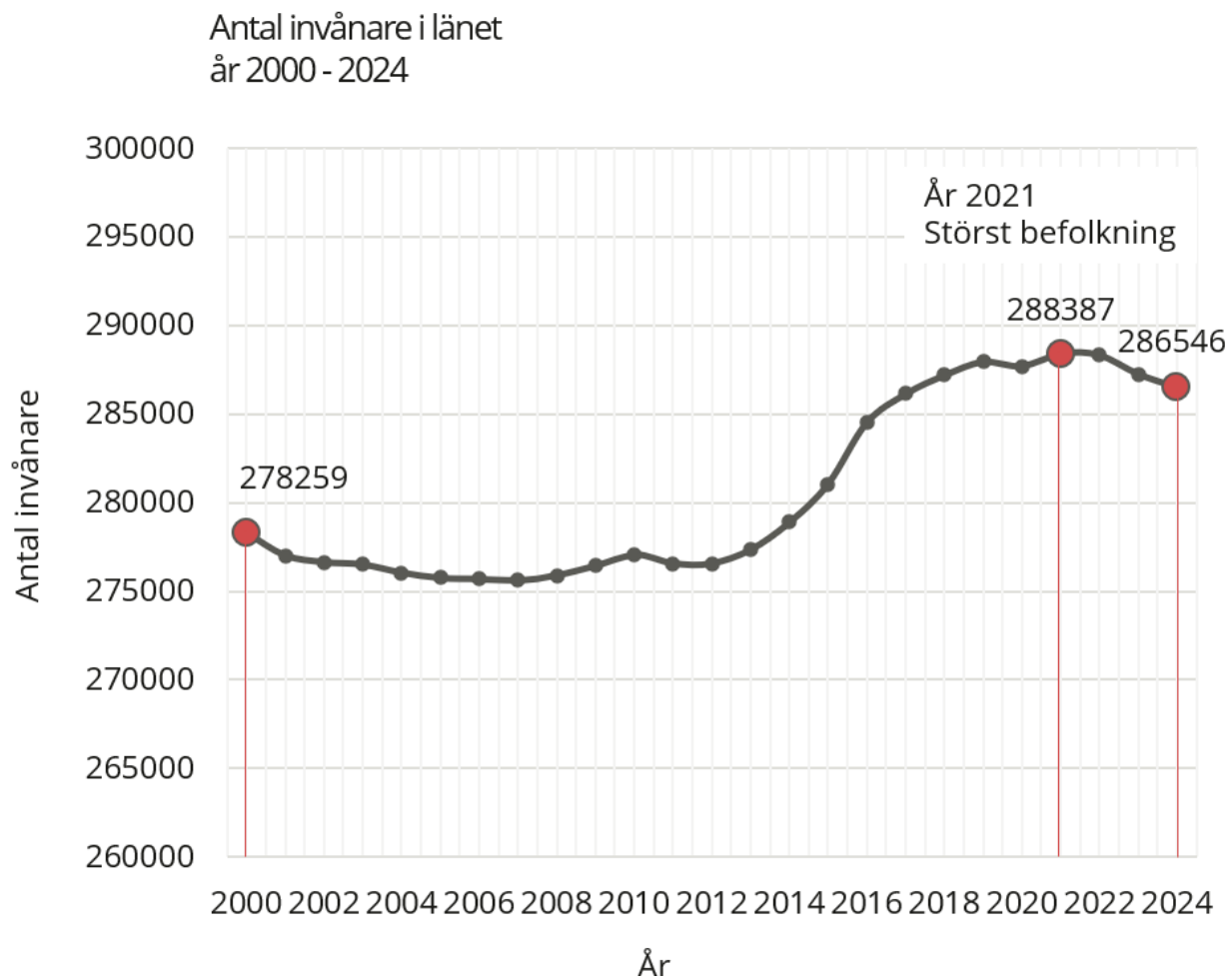


Diagram 1. Befolkningsmängd i Dalarnas län de senaste 25 åren. SCB 2025.



Har vi sett början på en längre befolkningsminskning?

Enligt befolkningsframskrivningar från SCB (2024) kommer invånarantalet i länet att fortsätta minska under kommande 20 år för att sedan långsamt börja öka igen. Många kommuner ser ut att fortsätta minska eller bibehålla sin befolkningsmängd, medan några kommer att se en svag ökning.

Länets kommuner jobbar med bostadsförsörjningsarbetet mer eller mindre utifrån befolkningsstatistik, prognoser och befolkningsframskrivningar. I vissa kommuner använder olika delar av den kommunala organisationen olika prognoser och i vissa kommuner utgår alla sektorer från samma prognos. Utöver prognoser utgår många kommuner från de kommunala målen och behov utifrån olika grupper.

Det finns exempel på kommunala mål som inte nödvändigtvis är förankrade i verkligheten. En kommun tar upp att det är viktigt att våga prata om situationen på bostadsmarknaden och att det anses som ett misslyckande av politiken om kommunen inte har en befolkningstillväxt. Vissa kommuner jobbar helt utifrån sin vision om att uppnå ett visst invånarantal oavsett om omständigheterna pekar åt ett annat håll. Det finns då ofta förhoppningar om större etableringar som ska vända en negativ demografisk trend och generera den önskade befolkningsökningen.

Befolkningsframskrivning
Dalarnas län 2026-2050

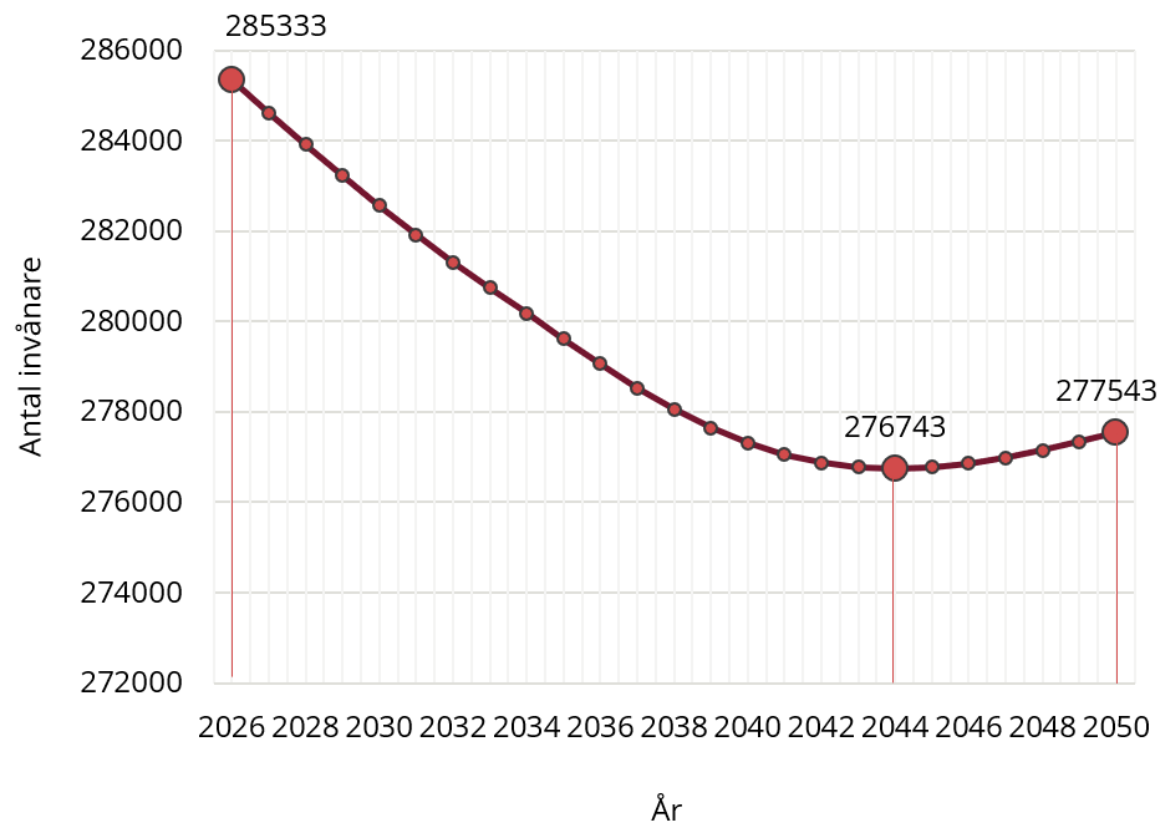


Diagram 2. Befolkningsframskrivning för Dalarnas län kommande 25 år. SCB 2024.



Några av kommunerna beskriver att politikerna vill expandera för att vända befolkningsminskningen och tror att ”om vi bygger så flyttar folk hit”. I många kommuner ser dock inte verkligheten ut så för tillfället och kommunerna riskerar att stå oförberedda på de faktiska utmaningarna när planeringen utgår från en vision om ständig tillväxt. Länsstyrelsen vill trycka på att utveckling inte måste vara lika med tillväxt utan att det finns annat som kommunen kan fokusera på för att skapa en attraktiv kommun. I vissa fall handlar det om att ha strategier för hur en krympande befolkning ska hanteras. En kommun beskriver att budgeten läggs utifrån en befolkningsökning när kommunen i själva verket relativt stadigt har minskat sedan 2019.

Några kommuner kommer istället att öka mer än vad framskrivningarna visar beroende på större näringslivetableringar, vilket medför andra typer av utmaningar. Flera kommuner jobbar för och hoppas på en stor etablering för att vända den minskande befolkningstrenden och planerar utifrån det. Ibland finns det också en diskrepans mellan politikens och tjänstepersonernas analyser av exempelvis befolkningsstatistik. Endast ett fåtal kommuner följer befolkningsfrågorna kontinuerligt för att analysera dem utifrån kommunens bostadsförsörjningsarbete. De kommuner som fortlöpande följer utvecklingen och inte bara förlitar sig på underlag från SCB, SKR eller andra, utan gör egna prognoser, har generellt bättre förståelse för den lokala bostadsmarknaden än övriga kommuner och kan därmed agera snabbare vid förändringar. Vissa kommuner måste ta fram egna befolkningsprognoser eftersom den framskrivning och prognos som SCB tar fram inte tar hänsyn till stora företagsetableringar och liknande som kommunen har kännedom om. Ett fåtal kommuner har en kommunstrateg vars uppgift är arbeta med befolkningsstatistik. Befolkningssammansättningen är en viktig del att titta på och kommunerna behöver ta fram hushållsprognoser för att kunna veta vilken typ och storlek av bostäder som behövs. Även i kommuner som inte har en befolkningsökning förändras bostadsmarknaden allt eftersom och kommunen kan behöva bostadstillskott i form av nyproduktion eller omvandling av befintliga bostäder. En av länets kommuner berättar exempelvis att befolkningen har minskat sedan 2019 men att antalet hushåll trots det har ökat.

Om vi tittar på befolkningsförändringen i respektive kommun (diagram 3 på nästa sida) ser vi att det framförallt är länets två största kommuner som står för merparten av befolkningsökningen de senaste 25 åren. Falun har ökat med 5519 personer och Borlänge med 4219 personer. Det innebär att de två största kommunernas sammanlagda ökning om 9738 personer överstiger länets nettoökning som var 8 287 personer från år 2000 till år 2024. Åtta kommuner har ökat sin befolkning sedan år 2000 medan resterande sju istället har minskat.

Flyttnettot har under den senaste 25-årsperioden totalt sett varit positivt i de flesta av länets kommuner (diagram 4 på nästa sida). Även det senaste året var det positivt med en ökning om 111 personer, men befolkningen minskade trots det med 707 personer. Antalet inflyttade och nyfödda räcker alltså inte för att täcka upp för antal personer som dör varje år, mestadels äldre. Befolkningspyramiden på sida 13 visar att Dalarnas län har en något lägre andel barn och unga i åldersgrupperna 0-9 och 10-19 jämfört med nationella siffror, vilket kan indikera att Dalarna har ett lägre barnafödande. Sedan finns också en tendens att yngre personer i åldersgruppen 20-29 år flyttar från länet, möjligen för att studera på annan ort.



Befolkningsförändring i kommunerna
År 2000-2024

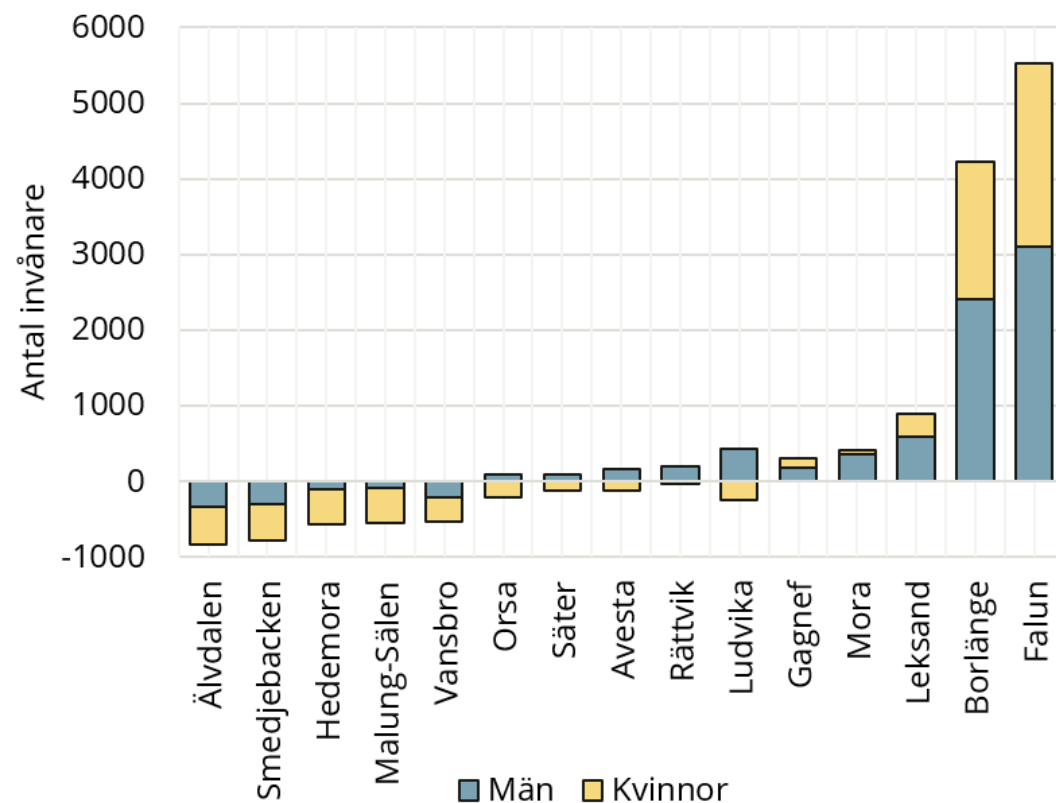


Diagram 3. Dalarnas läns befolkningsförändring per kommun de senaste 25 åren. SCB 2025.

Flyttnetto i kommunerna
År 2000-2024

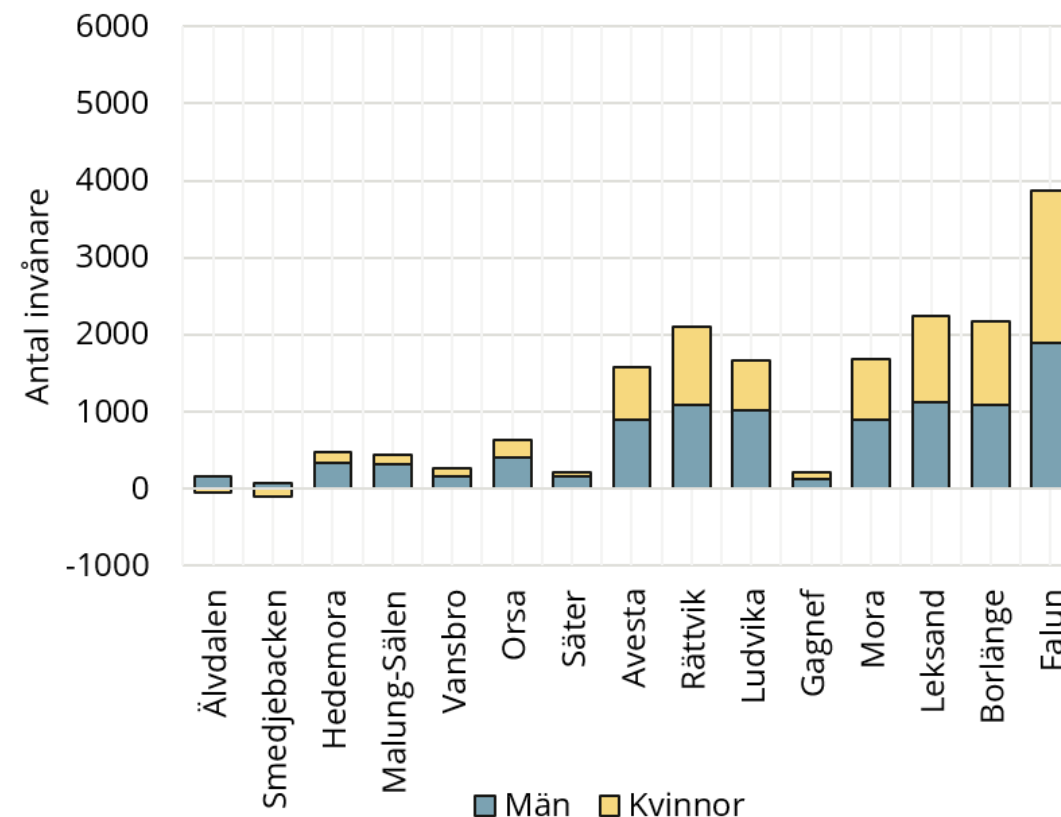


Diagram 4. Totalt flyttnetto per kommun i Dalarnas år 2000-2024. SCB 2025.



Befolkningspyramid Dalarnas län

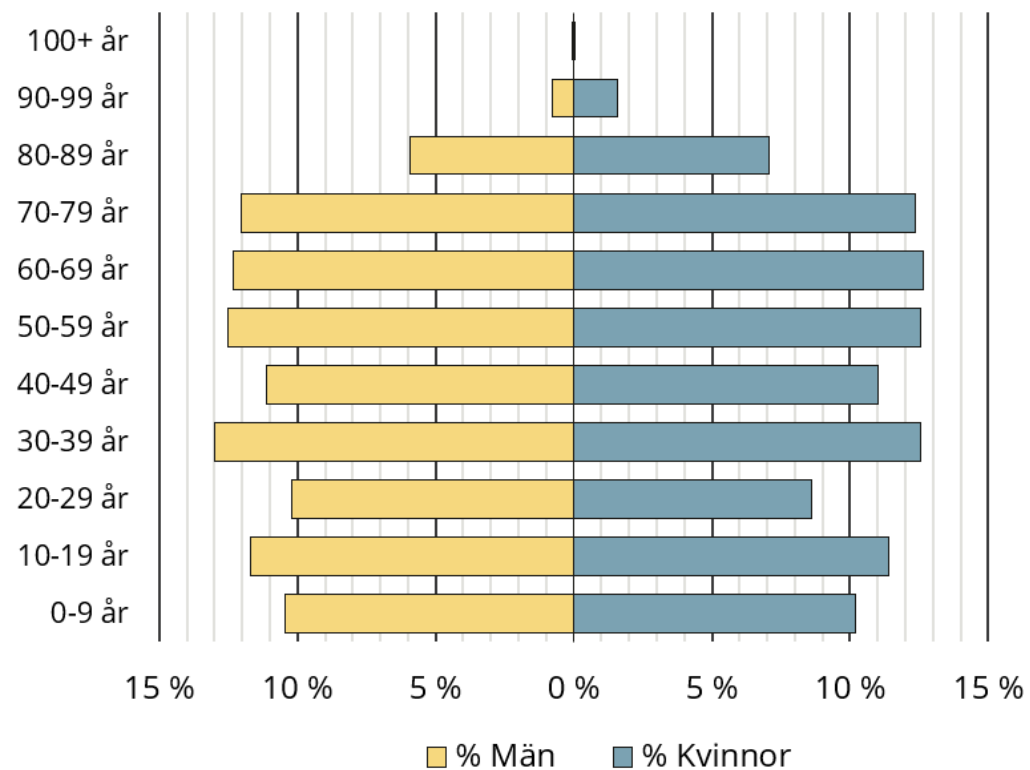


Diagram 5. Befolkningspyramid över Dalarnas läns befolkning. SCB 2025

Befolkningspyramid Sverige

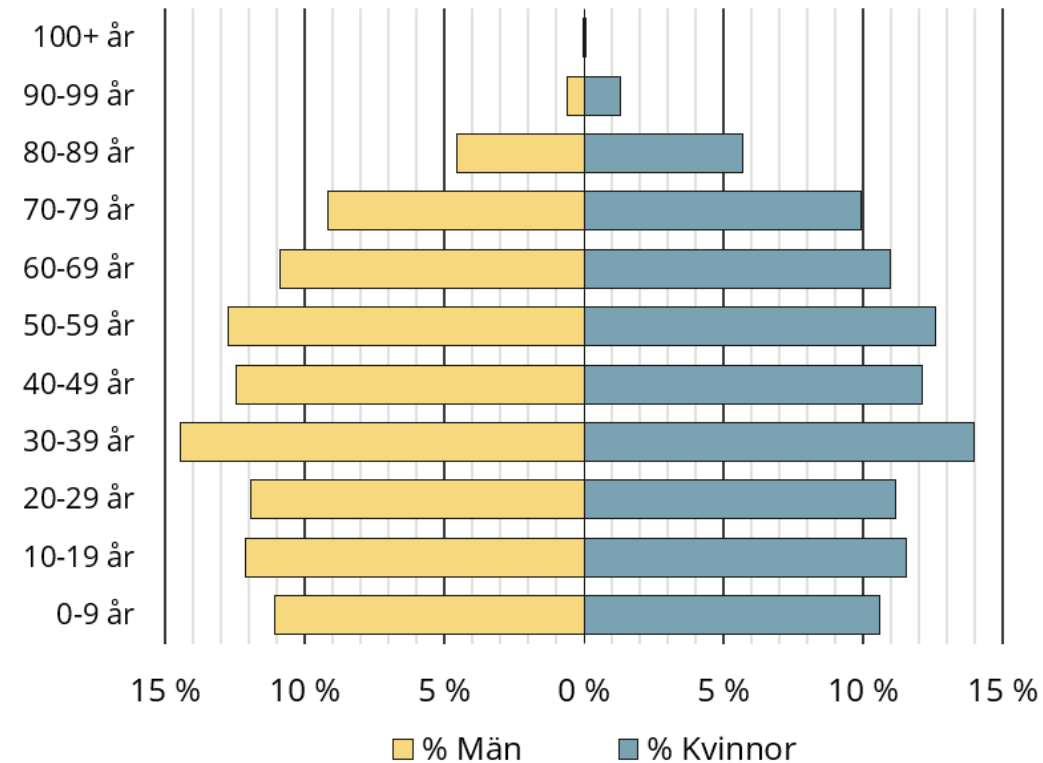


Diagram 6. Befolkningspyramid över Sveriges befolkning. SCB 2025



Andelen äldre i kommunerna år 2000 och år 2024 - Dalarnas län

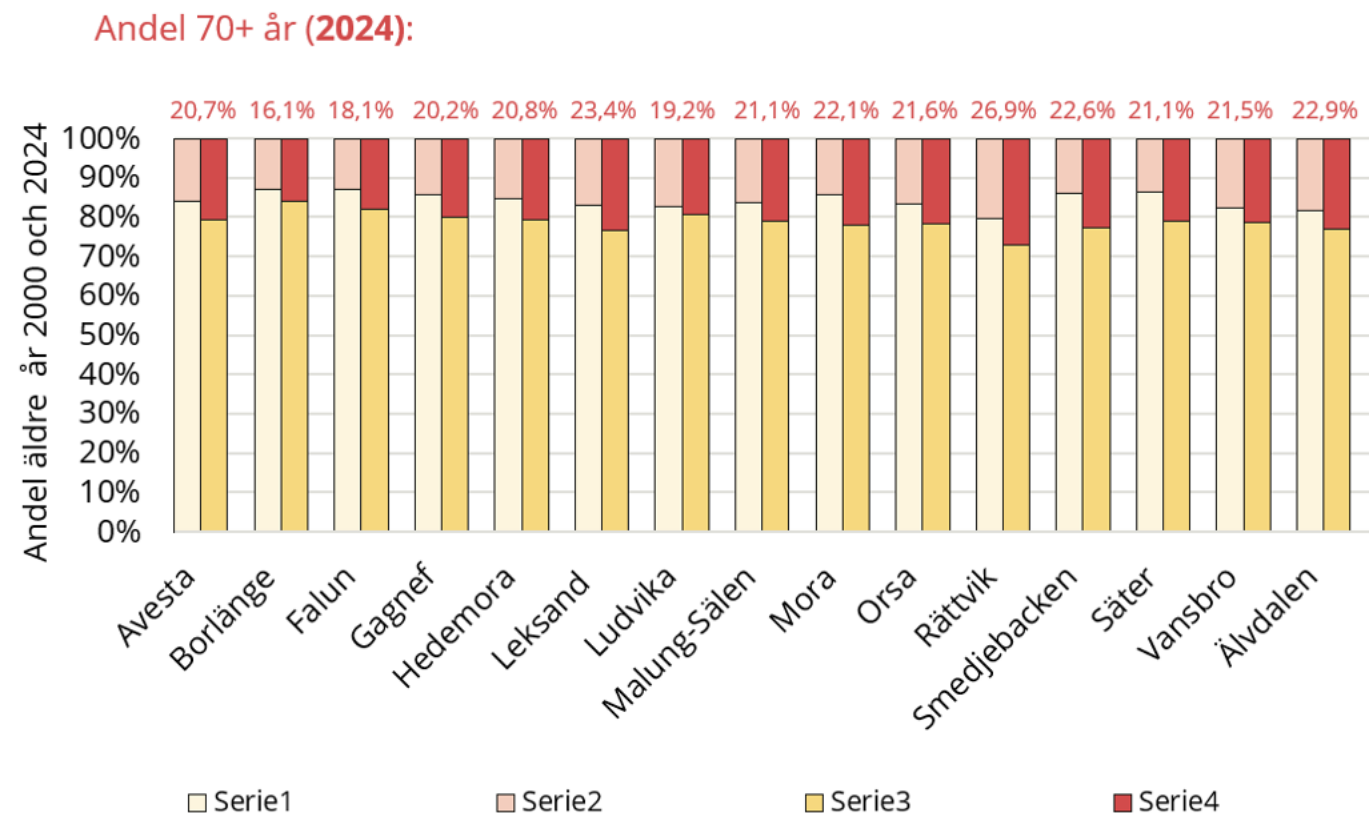


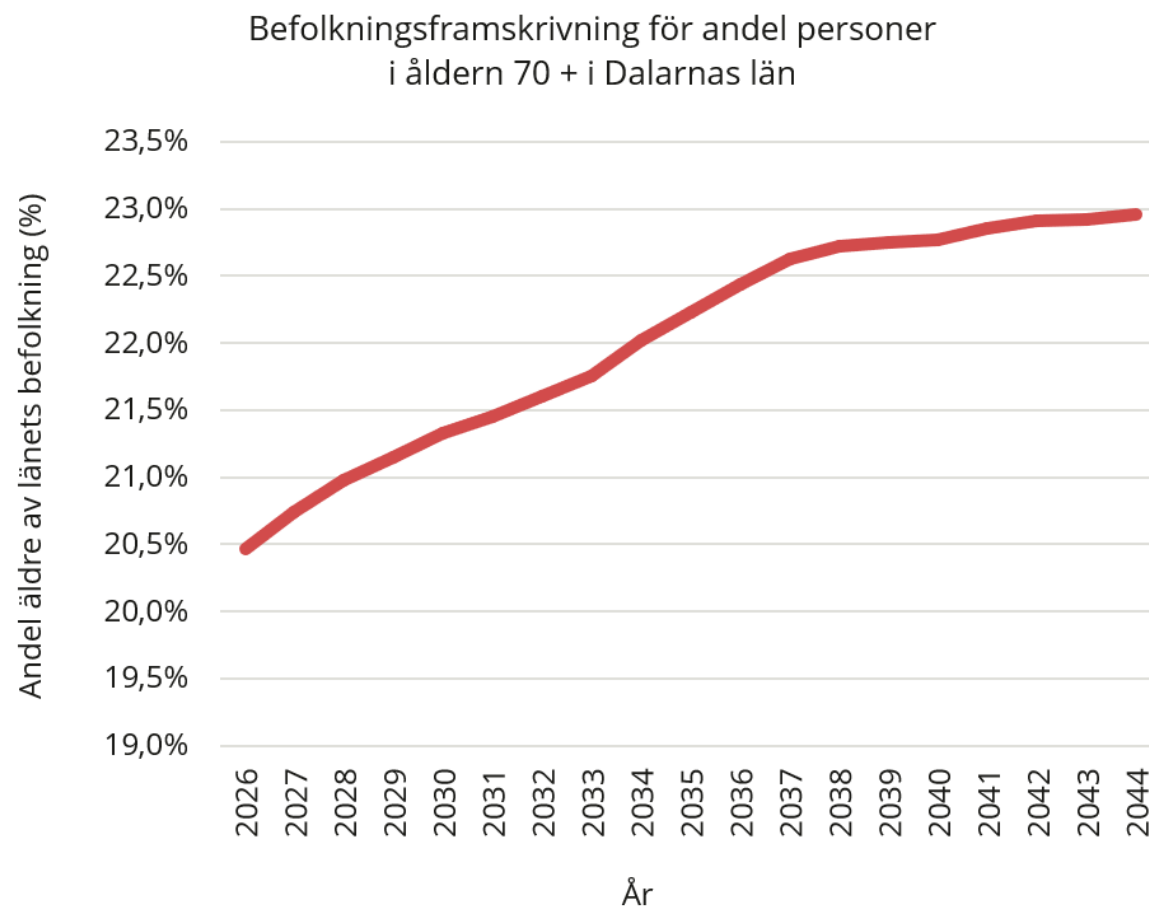
Diagram 7. Andelen äldre i Dalarnas kommuner år 2000 jämfört med år 2024. SCB 2025

En allt äldre befolkning

En av utmaningarna som Dalarnas län, i likhet med merparten av Sverige, står inför är en åldrande befolkning. Befolkningspyramiderna på föregående sida visar hur det ser ut i Dalarna jämfört med Sverige som helhet. Befolkningspyramiden för länet visar en högre andel äldre än nationellt, framför allt i åldersgruppen 70-79 år. Enligt en kommun kan en av flera bidragande faktorer vara att det finns många hushåll eller personer som är skrivna i andra län och har fritidshus i Dalarna. Efter pensionen bosätter sig sedan en del av dessa permanent i sitt fritidshus. Även andelen personer i åldersgrupperna 80-89 år samt 90-99 år är i Dalarnas län något högre än i Sverige som helhet.

Den genomsnittliga andelen av befolkningen i länet som är 70 år eller äldre har ökat från 15,8% till ca 21,2% under de senaste 25 åren. Statistiken över andelen 70 år och äldre i respektive kommun visar att det under perioden har skett en ökning av äldre i alla kommuner (diagram 8). Rättvik har högst andel äldre med 26,9 % följt av Leksand med 23,4 %. Lägsta andel äldre har Borlänge med 16,1 % följt av Falun med 18,1 %. Det kan ha att göra med att Högskolan Dalarna finns både i Falun och Borlänge eller att arbetsmarknaden är större på en större ort och att det därmed bor fler yngre där.





Enligt SCB:s befolkningsframskrivningar kommer andelen äldre i länet att fortsätta öka och om 25 år är prognosen att i genomsnitt 23 % av befolkningen består av personer som är äldre än 70 år. Dalarnas län har dock under en längre tid haft en relativt gammal befolkning och alla kommuner jobbar på olika sätt med att se till att det finns bostäder för äldre även framöver.

Från bostadssynpunkt är den stora frågan hur äldre personer faktiskt vill bo? I vissa kommuner satsas det på hemtjänst för att människor ska kunna bo kvar i sina bostäder så länge som möjligt. Andra kommuner försöker få äldre som bor i stora bostäder att vilja flytta till olika typer av andra boendeanternativ för att frigöra bostäder och få igång de så kallade flyttkedjorna. Flera kommuner har börjat undersöka hur äldre vill bo i framtiden och vad om skulle krävas för att de ska vilja sälja sin villa och flytta till ett mindre boende. Andra kommuner har inte resurser att ta reda på hur efterfrågan ser ut utan är nöjda om det byggs över huvud taget. I de flesta kommuner är beståndet av villor där äldre bor idag spritt över hela kommunen och finns både i centralorter och på landsbygden.

Många kommuner lyfter den ökande utmaningen med att finansiera allt fler platser inom särskilt boende för äldre, samtidigt som andelen av befolkningen i arbetsför ålder minskar och därmed också skatteintäkterna.

Diagram 8. Befolkningsframskrivning för andel äldre personer (70+ år) i Dalarnas län. SCB 2024



Demografisk försörjningskvot är ett mått som visar hur många personer det finns utanför den arbetsföra befolkningen jämfört med personer i arbetsför ålder (personer i åldern 20–64 år). Måttet är endast demografiskt och tar bara hänsyn till antalet personer i olika åldrar och beaktar alltså inte hur många personer som i praktiken arbetar, varken de som är mellan 20 och 64 år som inte arbetar, eller de som är yngre eller äldre och arbetar.

Måttet redovisar förhållandet i antal och om kvoten är högre än 100 betyder det att det är fler som ska försörjas än antal personer som är i arbetsför ålder och alltså potentiellt kan arbeta och betala skatt. Ju högre tal försörjningskvoten visar desto större är försörjningsbördan för de som befinner sig i åldersgruppen 20–64 år. Dalarnas län har en total försörjningskvot på 95,7 (den högsta av Sveriges län) vilket innebär att på 100 personer i arbetsför ålder så finns det 95,7 personer som är yngre eller äldre och i teorin behöver försörjas.

De flesta kommuner har fokus på bostadssituationen för äldre eftersom det är där en av de stora utmaningarna ligger, både nu och i framtiden. Kommunerna tittar på och utvärderar sina strategier för att bygga fler platser inom särskilt boende eller att utöka hemtjänsten. Flera kommuner nämner utmaningar med båda alternativen. Flera kommuner har svårt att rekrytera personal antingen till hemtjänsten eller till boenden, eller till båda delar. I många kommuner är det ett högt tryck på platser inom särskilt boende, medan andra kommuner har svårt att få in de äldre på ett boende och istället satsar mer resurser inom hemtjänsten. I en del kommuner bor det fler personer i särskilt boende än som skulle behöva platserna, eftersom det inte finns tillräckligt med alternativa boenden som exempelvis trygghetsbostäder.



Bild 1: Most Photos.

2

Läget på kommunernas bostadsmarknader

Rapporten om bostadsmarknaden baseras framför allt på kommunernas svar i bostadsmarknadsenkäten, som avser år 2024, samt vad kommunerna själva har berättat. Flera av länets kommuner tycker att det är svårt att veta var gränserna går mellan underskott, balans och överskott och hur de ska göra bedömningen när det skiljer sig stort mellan olika delar av kommunen. Flera uttrycker en önskan om att få en tydligare vägledning från Boverket om vad bedömningen ska baseras på för att avgöra om bostadsmarknaden kan anses vara i balans och för att svaren mellan kommunerna ska bli mer likvärdiga.

Länsstyrelsen ser också att kommunernas bedömningsgrunder skiljer sig åt och att svaren inte är helt jämförbara mellan kommunerna. Vissa kommuner baserar bedömningen om läget på bostadsmarknaden enbart på bostadskön till allmännyttans bostäder, medan andra kommuner även pratar med mäklare, privata fastighetsbolag, exploatörer osv. Flera kommuner har tagit upp problemet med nya tjänster som används där vem som helst kan skriva in sina uppgifter och sedan görs automatiska ansökningar till allmännyttiga bostadsbolag över hela Sverige, vilket innebär att många i kön inte egentligen är intresserade av en bostad i kommunen. En kommun berättar att de hade 1 000 bostadssökanden i allmännyttans bostadskö för 3 år sedan medan det idag är över 7 000 personer som står i samma kö.

Dessutom kan kommunernas svar ändras från år till år utifrån vem det är som besvarar enkäten och hur viktig kommunen tycker att enkäten är i relation till annat arbete. Några kommuner ser den som ett underlag till den egna planeringen och vissa ser den som ett bra sätt att visa Länsstyrelsen, Boverket och regeringen vilka utmaningar som finns, medan andra mest tycker att enkäten tar tid och inte ger så mycket. I många kommuner besvaras enkäten av många olika personer som också jobbar i olika delar av verksamheten, medan det i vissa kommuner är en eller ett fåtal personer som besvarar enkäten. Ibland för att det finns en person som har en bra överblick över bostadsförsörjningsfrågor och kan besvara många frågor på egen hand. I andra fall handlar det om att den som blir ansvarig för enkäten inte lyckas få tag på personerna med sakkompetens eller att dessa väljer att inte svara. Att den som besvarar enkäten inte har kännedom om alla frågor kan vara en av anledningarna till att svar saknas eller inte stämmer. I vissa kommuner hanteras enkäten dessutom av politiken som ibland ändrar tjänstepersonernas svar och lägger in sina egna bedömningar. Deras bedömningar överensstämmer inte alltid med tjänstepersonernas uppfattning om situationen på bostadsmarknaden.



Kommunerna tycker att det har blivit svårare att analysera bostadsmarknaden i och med snabba svängningar i omvärlden. En kommun nämner att mäklare med lång erfarenhet påstår att det aldrig har varit så svårt att analysera bostadsmarknaden som nu.

Behovsuppfyllelse av bostadssituationen för invånarna i kommunen

Kommunerna har värderat det faktiska behovet av bostäder på en skala från 1-5, där 1 innebär att bostadsbehovet i kommunen i låg grad är tillfredsställt medan 5 betyder att bostadsbehovet i kommunen i hög grad är tillfredsställt. Värderingen syftar på om det faktiskt finns bostäder för att tillgodose bostadsbehoven i kommunen och inte på om bostäderna möter den efterfrågan som finns.

I år var andra gången som kommunerna fick svara på den här frågan och bedömningen har stigit från ett medelvärde på 3,1 till 3,8. Bedömningarna varierar från 2-5 på skalan och visar att 87 % av kommunerna bedömer att bostadsbehovet i kommunen är tillfredsställt på en medel- till hög nivå (3-5 på skalan). Förra året var motsvarande siffra 67 %. Kommunerna har dock båda gånger haft svårt att förstå den här frågan och väger ofta in efterfrågan i bedömningen.

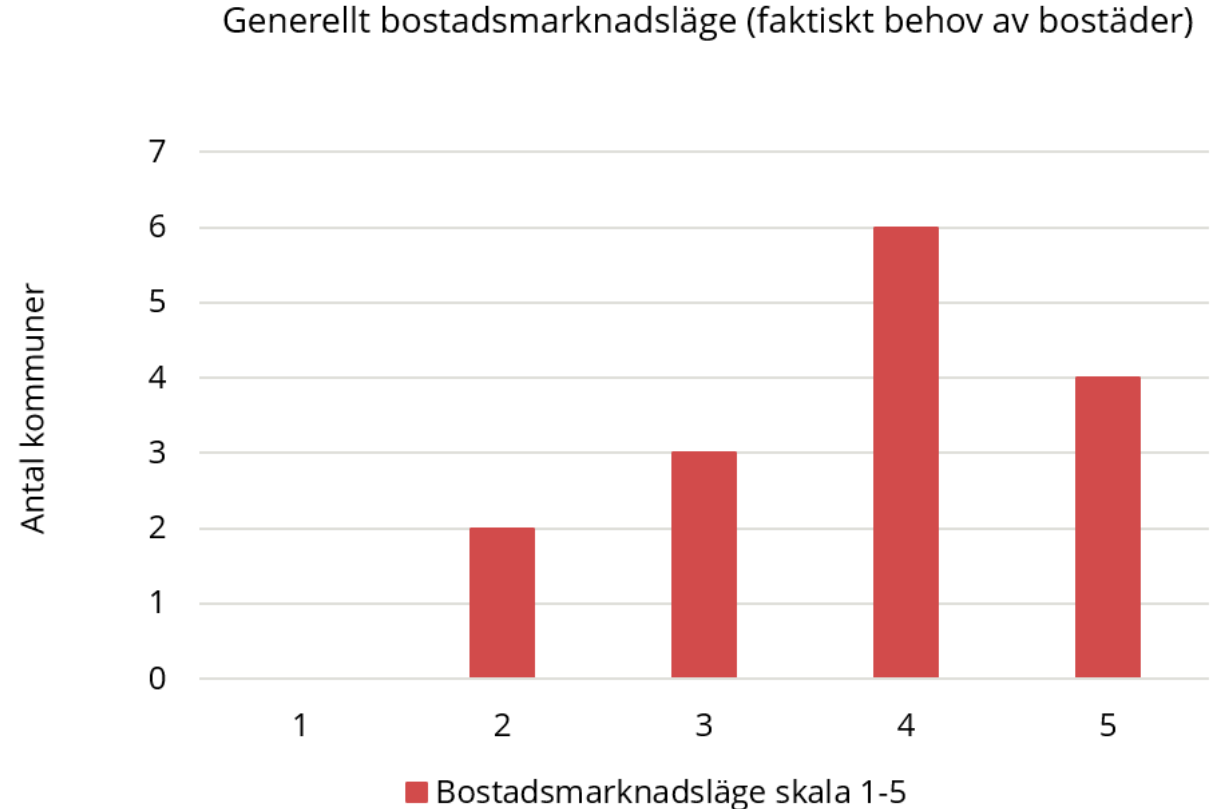


Diagram 9. Kommunernas bedömningar av generellt bostadsmarknadsläge sett till behovsuppfyllelse av bostadssituationen för invånarna i kommunen (Skala 1-5). 1 innebär att bostadsbehovet i kommunen i låg grad är tillfredsställt medan 5 betyder att bostadsbehovet i kommunen i hög grad är tillfredsställt.

Under diskussioner framkommer det att de flesta kommuner i själva verket har bostäder för att alla invånare ska kunna få en bostad, men att det kan vara fel storlek, typ eller på fel ställen i kommunen. Begreppen behov och efterfrågan kan vara svåra att hålla isär och politiken vill i vissa kommuner visa på ett behov av bostäder då det signalerar till marknaden att kommunen är attraktiv. Det handlar om att försöka locka investerare och exploatörer.

Begreppen balans, underskott och överskott

Varje år svarar kommunerna på hur det ser ut på bostadsmarknaden i respektive kommun både generellt och för vissa grupper. Bedömningen kategoriseras i något av nedanstående begrepp. Vad balans på bostadsmarknaden innebär skiljer sig mellan kommunerna då det är en fråga om tolkningar utifrån det nationella målet för bostadsmarknaden, alltså hur utbudet av bostäder svarar mot behov och efterfrågan.



Överskott på bostäder innebär att det ständigt finns fler lediga hyresbostäder eller bostäder till salu än vad som efterfrågas. Att det finns outhyrda bostäder i något enstaka bostadsområde behöver inte innebära att den lokala bostadsmarknaden som helhet har överskott.



Balans innebär att utbudet av bostäder möter den efterfrågan som finns i kommunen.



Underskott på bostäder innebär att efterfrågan är större än utbudet. Har kommunen underskott på bostäder är det till exempel svårt att etablera sig på bostadsmarknaden och flytta till eller inom kommunen.

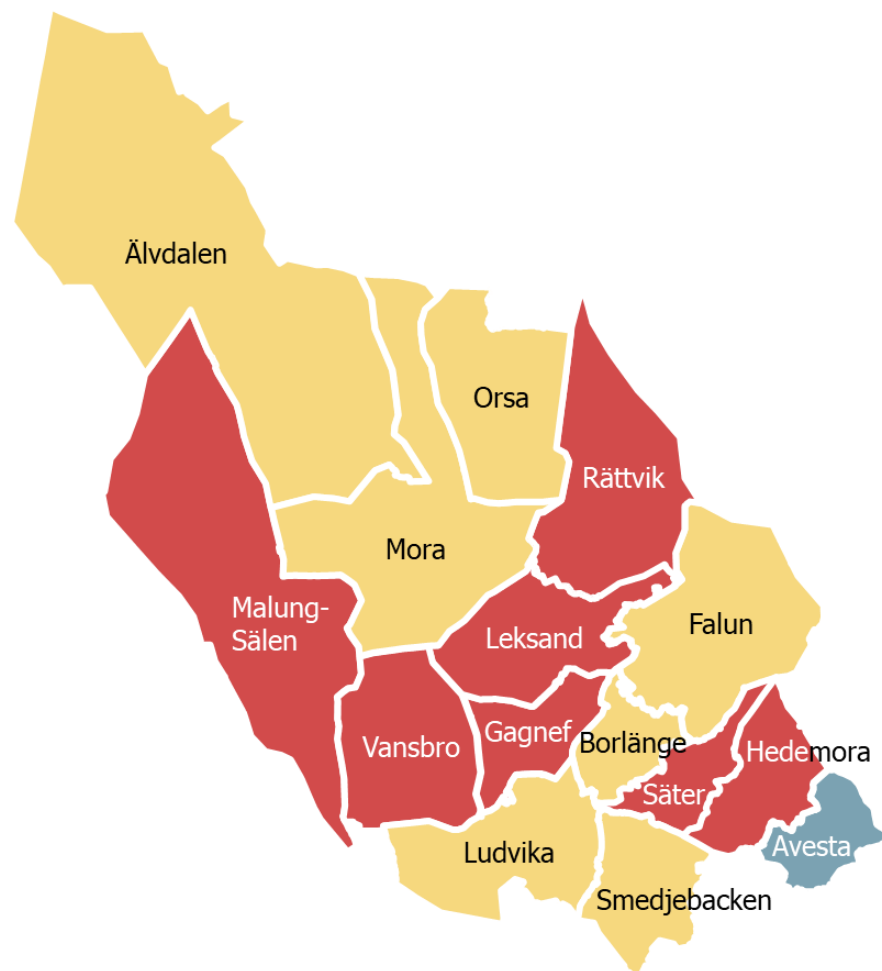


Bostadsformen finns inte i kommunen



Kommunen kan inte göra en bedömning





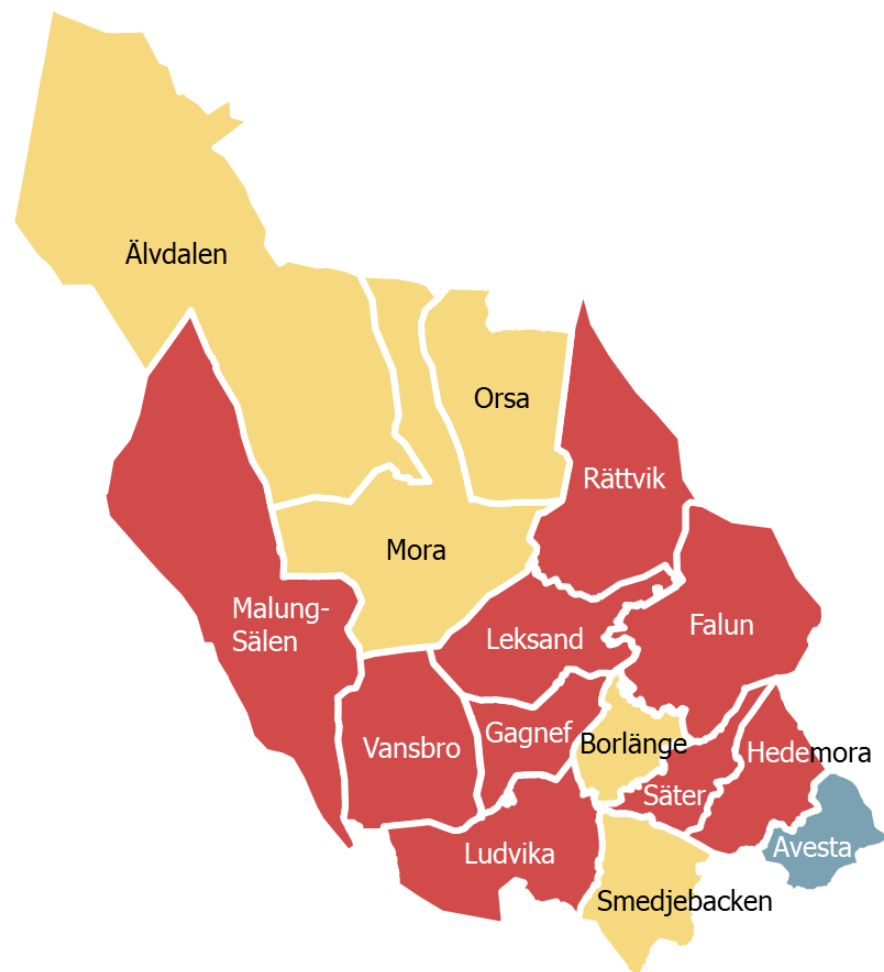
Bostadsmarknaden som helhet

I likhet med förra året är det sju kommuner som har bostadsbrist, men det är inte samma kommuner som rapporterar en brist på bostäder i år. Även den här gången bedömer kommunerna som ligger i ett band i mitten av länet att det är bostadsbrist på bostadsmarknaden som helhet (Vansbro, Leksand och Rättvik). Mora och Orsa har gått från underskott till balans medan Gagnefs situation är den omvända. I Malung-Sälen och Säter är det fortfarande bostadsbrist. Älvdalen, Ludvika, Smedjebacken, Borlänge och Falun bedömer i år liksom föregående år att det råder balans på bostadsmarknaden. Hedemora har gått från överskott till underskott och Avesta från balans till överskott.

Under diskussioner med kommunerna framkommer dock en mer nyanserad bild. I de flesta kommuner har underskottet minskat och det finns också lediga bostäder någonstans, men de kanske inte ligger i rätt områden eller så är det fel typ av bostäder. Kommunerna har också olika metoder för att göra en bedömning. Flera kommuner baserar sina bedömningar om läget på bostadsmarknaden framför allt på de allmännyttiga bostadsbolagens uppfattningar och behov och vissa kommuner utgår endast från hur bostadskön till allmännyttan ser ut. Flera kommuner har dock tomma lägenheter och då säger inte bostadskön så mycket. Andra kommuner pratar med mäklare, exploatörer och andra privata aktörer för att få en bättre helhetsbild av bostadsmarknaden och vissa kommuner har med tomtkön som en faktor.

Vissa kommuner kan ha en liknande bostadsmarknad men har gjort olika bedömningar om underskott, balans eller överskott

Diagram 10. Bostadsmarknadsläget i kommunerna som helhet



Bostadsmarknaden i centralorter

I kommunernas centralorter är det ett något mer utbrett underskott på bostäder än i kommunerna som helhet. Nio kommuner rapporterar i år ett underskott på bostadsmarknaden i centralorterna jämfört med tio kommuner förra året. Många av kommunerna med underskott i centralorterna är samma som tidigare: Malung-Sälén, Vansbro, Leksand, Rättvik, Falun och Säter. Gagnef, Ludvika och Hedemora har gått från balans till underskott medan Smedjebacken, Mora och Orsa tvärtom bedömer balans på bostadsmarknaden i år efter att förra året ha angett underskott. Borlänge och Älvdalen rapporterar i år liksom föregående år balans och Avesta har ändrat sin bedömning från underskott till överskott.

Under diskussioner med kommunerna ser bilden ungefär likadan ut. Det är framförallt i centralorter och då helst i centrum av centralorten som trycket på bostäder är som störst. Kommunerna upplever att människor vill ha tillgång till allt de behöver på gångavstånd och en kommun nämner att det är viktigt att ha promenadavstånd till bland annat systembolaget. Men vad händer när verksamheterna i centrum försvinner och förskolor/skolor läggs ner och slås ihop i större enheter? Då ökar avstånden igen. Hur kommer kommunernas centralorter och för den delen landsbygden att utvecklas framöver? Trycket på centralorterna kan komma att öka eller minska beroende på kommunernas fokus, planering och insatser.

Kommunerna lyfter också att trycket på centralorterna handlar både om att många vill bo där, men också om att en del av de som bor i ytterområdena egentligen vill bo kvar i sina byar, men eftersom det inte finns bostäder att tillgå eller som passar behoven flyttar de istället in till centralorten.

Diagram 11. Bostadsmarknadsläget i kommunernas centralorter.

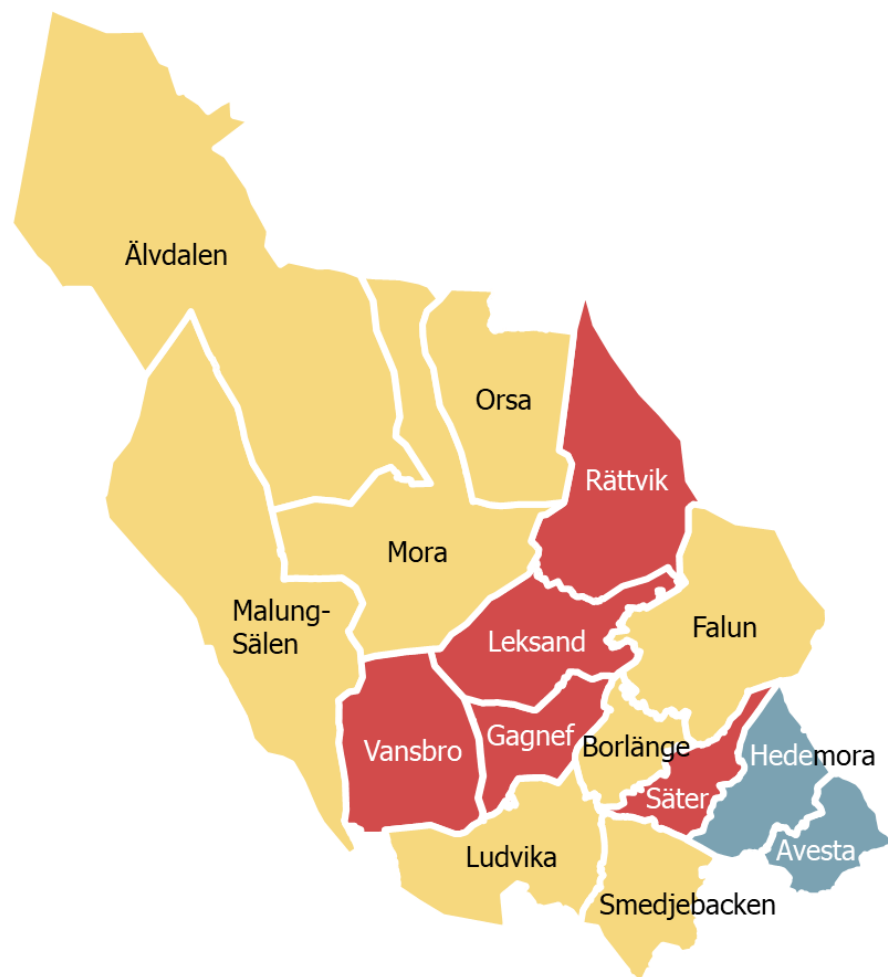


Diagram 12. Bostadsmarknadsläget i kommunernas övriga delar.

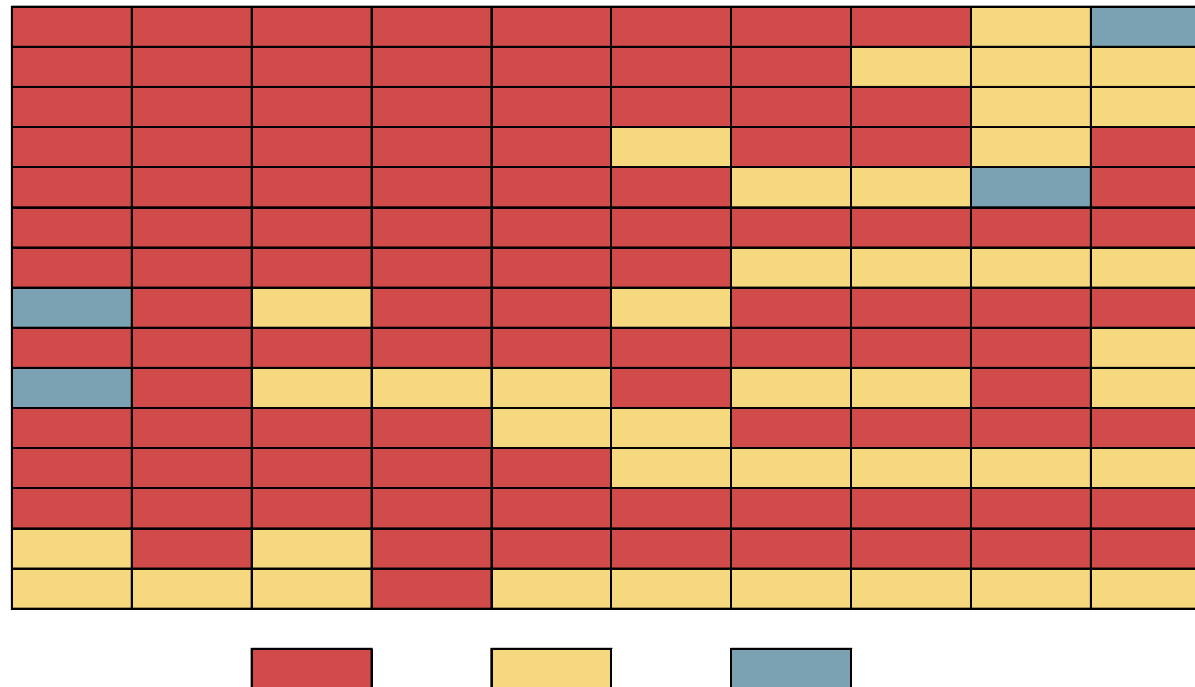
Bostadsmarknaden i övriga delar

När det kommer till byar och områden utanför centralorterna har de fem kommuner som bedömer underskott i övriga delar även ett underskott i kommunen som helhet. Fyra av dessa fem kommuner (Rättvik, Leksand, Vansbro och Säter) bedömde även ett underskott föregående år. Gagnef har gått från balans till underskott i kommunens övriga delar, medan Orsa och Mora tvärtom har gått från underskott till balans. Avesta bedömde balans förra året, men överskott i år och Hedemora rapporterade ett överskott även föregående år. Älvdalen bedömde överskott på bostäder i kommunens övriga delar förra året och balans i år.

Generellt sett är det mest populärt att bo i centralorterna, men vissa kommuner har också väldigt attraktiva och omtäckta byar som lockar invånare. Det varierar också hur stora samhällen som kommunerna räknar som en centralort och hur många centralorter kommunerna har.

Sammantaget är det bättre balans på bostadsmarknaden i byarna och på landsbygden. Många kommuner nämner att det finns en stor efterfrågan på lägenheter på landsbygden, men att det ekonomiska läget gör att det inte är möjligt att bygga särskilt mycket där. En kommun beskriver att bedömningen av bostadsmarknadsläget i övriga delar delvis baseras på näringslivets analys av fritidshusanvändandet. Några kommuner tar upp den utvidgade bostadsmarknaden och säger att kranskommunernas bostadsmarknadsläge tas med i bedömningarna om vilka områden utanför centralorterna som det ska satsas på. Om det finns underskott i närliggande kommuner tittar kommunen på utvecklingsområden nära kommungräns för att kunna erbjuda boendemöjligheter för arbetspendlare.

Tabell 1. Bostadsmarknadsläget i kommunen som helhet under de senaste tio åren



Läget på bostadsmarknaden senaste tio åren

Sedan år 2018 har kommunernas bostadsmarknadsläge succesivt förbättrats. Då var det underskott i alla länets kommuner utom en, medan årets enkätsvar, liksom förra årets svar, visar att det råder underskott i knappt hälften av kommunerna. I år är det för andra året i rad en kommun som bedömer ett överskott på bostadsmarknaden som helhet, det är dock inte samma kommun som föregående år.

Det finns olika anledningar till att svar ändras. I många fall är det för att situationen på bostadsmarknaden faktiskt har förändrats, men i enstaka fall beror det till exempel på att personer som har svarat på enkäten har bytts ut och att bedömningarna inte görs på samma sätt från år till år.

Hur ser läget ut om tre år?

I kommunernas framtidsspaningar på kort sikt syns inga större skillnader mot dagens situation. De kommuner som bedömer balans i kommunen som helhet idag tror att balansen kvarstår.

Läget på bostadsmarknaden om tre år



Diagram 13, 14, 15.

Kommunernas bedömningar av hur bostadsmarknaden ser ut om tre år i kommunen som helhet (vänster), kommunernas centralorter (mitten) och kommunernas övriga delar (höger)

Även Malung-Sälen tror att deras bostadsmarknad har kommit i balans då. Hedemora och Avesta kan inte göra en bedömning. Till största del ser det likadant ut i prognoserna för centralorter om tre år. Malung-Sälen tror på balans efter en prognos om underskott förra året och Avesta kan inte bedöma i år, men övriga kommuner tror på samma situation som idag. När det kommer till övriga delar är det fler kommuner (4) som inte kan göra en bedömning, varav tre har antingen ett underskott eller ett överskott idag. Flera kommuner lyfter att det är svårast att förutspå den framtida bostadsmarknaden i de övriga delarna av kommunen. Många kommuner poängterar att alla bedömningar är väldigt osäkra eller preliminära och kan komma att ändras snabbt.

3

Bostadsmarknaden för olika grupper

I bostadsmarknadsenkäten har kommunerna svarat på frågor om hur läget ser ut för olika grupper på bostadsmarknaden. Det handlar om olika typer av boende för äldre, personer med funktionsnedsättning, nyanlända, ungdomar och studenter. Att kommunerna inte har ett lika stort generellt underskott på bostäder längre gynnar nästan alla grupper i samhället.

De flesta kommuner pratar mest om bostäder för äldre eftersom det är där den stora utmaningen ligger, både nu och i framtiden, framför allt när det gäller särskilt boende. Några kommuner tar upp demensboende som den största utmaningen när det gäller äldre. En kommun önskar se mer demensvänliga samhällen likt de som finns i Danmark och Holland och önskar att äldre kommer in i boenden i rätt tid och inte för sent. En kommun har under en tid fokuserat på demensboende och alla nya platser inom äldreomsorgen som planeras framöver är också i demensboenden. Några kommuner behöver många nya trygghets- eller seniorbostäder, medan andra kommuner har outhyrda bostäder där ålderskraven tas bort och bostäderna istället får ingå i det ordinarie beståndet. Det finns ingen fastlagd definition av begreppen trygghetsbostäder och seniorbostäder och därmed råder en del förvirring om vad kommunerna menar med det ena eller andra. Boverket definierar begreppen så här:

”Seniorbostäder är vanliga bostäder som är avsedda för personer över en viss ålder. Tanken är att bostäderna ska vara utformade efter äldres behov av tillgänglighet och trygghet.

Trygghetsbostäder är en boendeform som har tillkommit för att ge äldre personer tillgång till större gemenskap och trygghet. Observera att denna boendeform **inte ska förväxlas** med biståndsbedömt trygghetsboende. Det finns en stor variation av trygghetsbostäder runt om i landet, även om trygghet, tillgänglighet, gemensamhetsutrymmen och särskild personal är gemensamma nämnare för många”

Trycket från de nyanlända har minskat. Många kommuner ser att den gruppen i stort har flyttat till andra delar Sverige och bostäder för dem som är kvar går ofta att hitta. Situationen för studenter, ungdomar och funktionsnedsatta personer har förbättrats något sedan kommunerna fyllde i enkäten förra året.



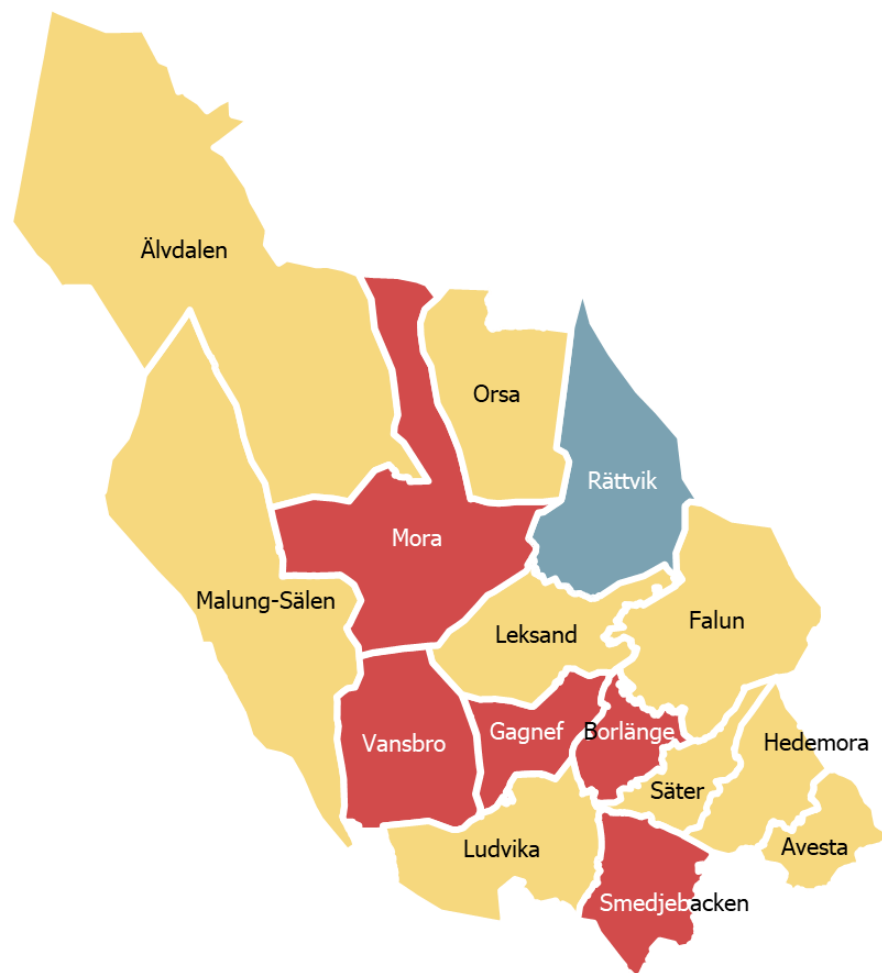


Diagram 16. Kommunernas bedömningar av hur bostadsmarknaden ser ut för äldre personer inom särskilt boende.

Särskilt boende för äldre

Som visats tidigare är Dalarna ett län med hög medelålder och en hög försörjningskvot och enligt prognoser från bland annat SCB ser antalet äldre i förhållande till den totala befolkningen ut att fortsätta öka. Det är därmed en viktig grupp att planera för, både på kort och lång sikt. Särskilt boende är en av flera möjliga boendeformer för äldre.

Balans innebär i det här sammanhanget att det finns ett tillräckligt antal platser i förhållande till behovet idag. Underskott innebär att det finns för få platser i förhållande till behovet och överskott att det finns för många platser.

Det har byggts och byggs just nu en hel del boendeplatser inom särskilt boende för äldre. Troligen är det effekten av det som syns i kommunernas enkätsvar i år. Förra året hade endast fem kommuner balans på den här boendeformen, medan det i år är hela nio kommuner som bedömer balans. Mora, Vansbro, Borlänge och Smedjebacken har fortsatt ett underskott och Gagnef har gått från balans till underskott. Älvdalen rapporterar balans i år efter att ha haft överskott på platser förra året. Rättvik har tvärtom gått från balans till ett överskott trots att det är den kommun som har högst andel äldre invånare. Avesta, Ludvika och Säter har fortsatt balans och Malung-Sälen, Orsa, Leksand, Falun och Hedemora har lyckats gå från underskott till balans.

Endast åtta kommuner tror dock att behovet av platser inom särskilt boende för äldre kommer att vara täckt om fem år. Övriga sju kommuner bedömer antingen att de kommer att ha ett underskott på platser eller så kan de inte göra en bedömning. Eftersom byggprocesserna är långa är det dags för de kommuner som inte kan göra en bedömning om antal platser inom särskilt boende fem år framåt att börja analysera behovet.

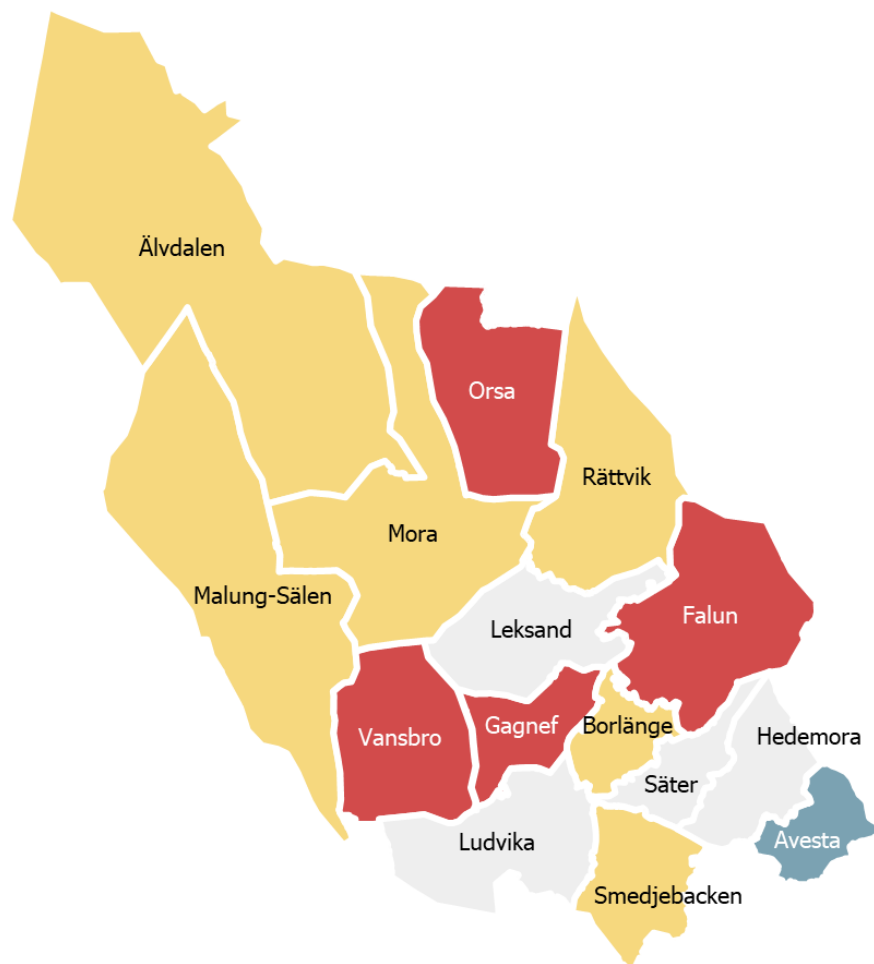


Diagram 17. Kommunernas bedömning av bostadsmarknaden för trygghetsbostäder. Kartan visar också vilka kommuner som inte har trygghetsbostäder.

Trygghetsbostäder

Sex kommuner bedömer att det är balans på boendeformen trygghetsbostäder. Fyra kommuner rapporterar ett underskott, en ett överskott och fyra kommuner har bedömt att de inte har trygghetsbostäder, varav en inte heller har seniorbostäder.

Kommunerna tolkar dock begreppen på olika sätt. Vad som menas med senior- och trygghetsbostäder är ett exempel där kommunerna ibland menar samma sak, men kallar boendeformen för det ena eller det andra. En av kommunerna som angett i enkäten att de inte har trygghetsbostäder har bostäder för åldersgrupperna 55+ och 65+ som är tillgänglighetsanpassade, men som inte är uttalat trygghetsboende. Det finns också ett boende som liknar trygghetsboende som är knutet till hemtjänsten. Kommunen har seniorboenden som är villor och ligger nära serviceboenden. En annan kommun som angett att det inte finns trygghetsboenden kommenterar att trygghetsboende utan biståndsbedömning finns på en plats.

En kommun som inte har trygghetsbostäder har istället satsat på seniorbostäder, där de har ett underskott. Samma kommun har en ambition om att kunna erbjuda biståndsbedömt trygghetsboende, men får inte ihop kalkylen för att kunna bygga. Tre kommuner har tidigare angett att de har biståndsbedömt trygghetsboende och i år är det endast en kommun som har boendeformen, men den kommunen håller på att omvandla platserna till trygghetsbostäder utan biståndsbeslut.

Den kommun som varken har trygghets- eller seniorbostäder ser att det troligen finns ett behov av trygghetsbostäder och för diskussioner om det. Förhoppningen är att en privat aktör ska bygga. Den sista kommunen som inte har trygghetsbostäder har bedömt att äldre önskar bo kvar så länge som möjligt i sina nuvarande bostäder och att det därmed inte finns något behov av boendeformen.

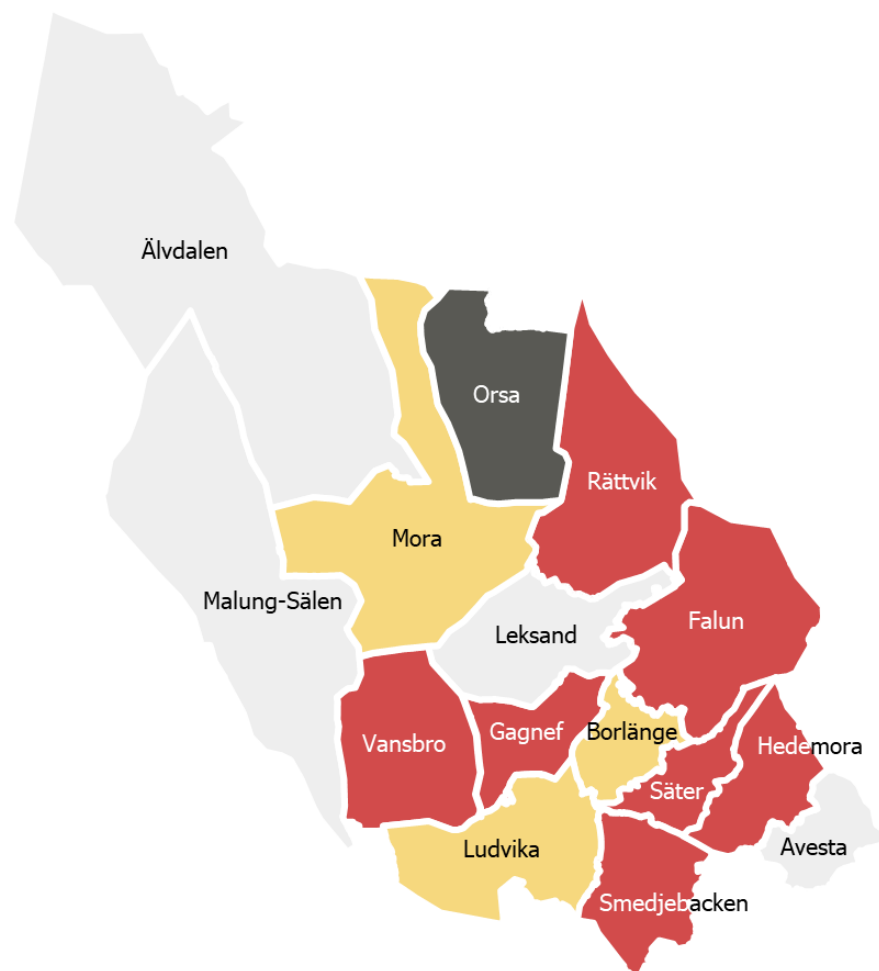


Diagram 18. Kommunernas bedömning av bostadsmarknaden för seniorbostäder. Kartan visar också vilka kommuner som inte har seniorbostäder.

Seniorbostäder

Tre kommuner bedömer att det är balans på boendeformen seniorbostäder. Sju kommuner rapporterar ett underskott, en kommun vet inte om boendeformen finns då det kan finnas någon privat aktör som de inte känner till och fyra kommuner har bedömt att de inte har seniorbostäder.

Efter diskussioner om begreppen trygghets- och seniorbostäder visade det sig att en kommun som angett att det inte finns seniorbostäder i själva verket definierar både senior- och trygghetsbostäder som trygghetsbostäder.

I någon enstaka kommun har det byggts seniorbostäder både centralt och utanför centrum, men det var svårt att få bostäderna uthyrda och åldersgränsen togs bort. En kommun kommenterar att det finns en stor efterfrågan men också en viss tröghet att flytta från sitt invanda boende. Ekonomin är en stötesten när man går från egen betald villa till en relativt dyr hyresrätt.

Allmännyttan i en kommun erbjuder tre olika typer av seniorboende istället för trygghetsboende som alla riktar sig till personer i åldern 65+. Senior bas är tillgängliga bostäder som erbjuder en kvarterslokal i närheten. Senior plus finns mitt i centralorten och erbjuder gemensamhetslokal, hobbylokal och gym samt gästlägenhet att boka. Senior trygg har samma upplägg som Senior plus, men finns i olika områden i kommunen. I de gemensamma utrymmena anordnas ofta aktiviteter av kommunens aktivitetsledare. Kommunen har också bostäder som riktar sig till åldersgruppen 55+

Flera kommuner berättar att invånarna i varje by vill att det ska byggas små till medelstora bostadsrätter eftersom många vill sälja sin villa, men inte flytta till centralorten. Många äldre vill bo där de alltid har bott och där de har sitt umgänge och sitt sammanhang.

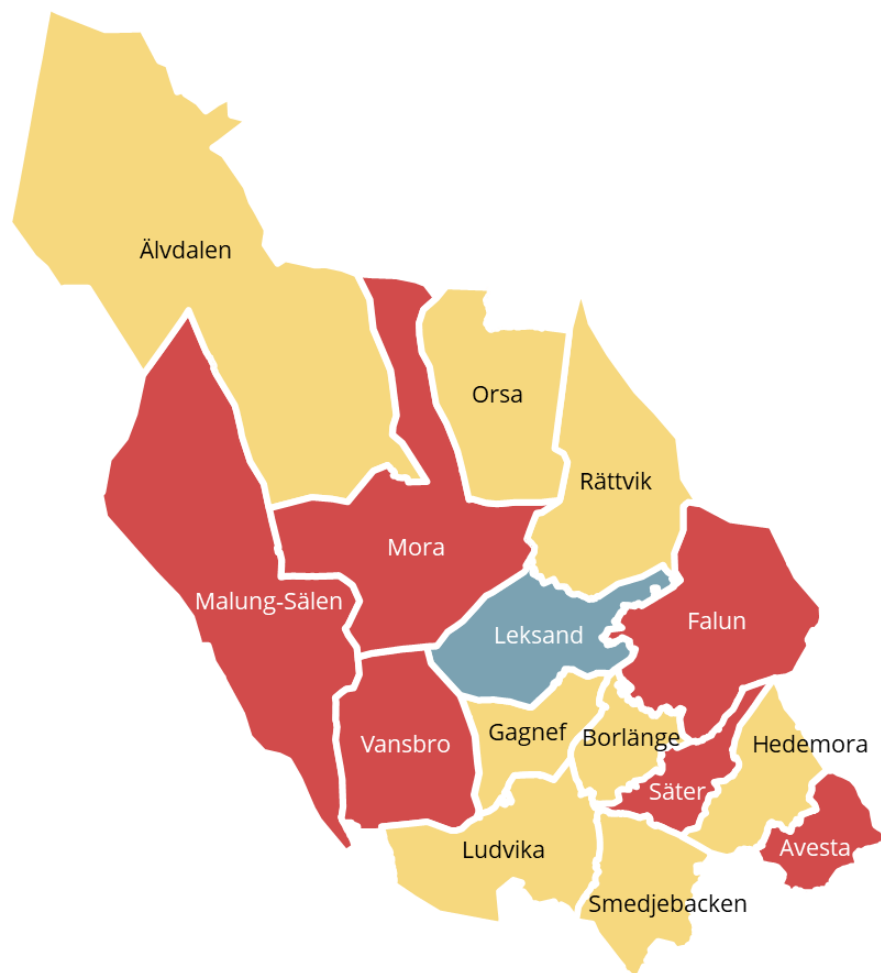


Diagram 19. Kommunernas bedömningar av hur bostadsmarknaden ser ut för personer med funktionsnedsättning som är i behov av särskilt boende.

Särskilt boende för personer med funktionsnedsättning

Balans innebär även i det här sammanhanget att det finns ett tillräckligt antal platser i förhållande till behovet. Underskott innebär att det finns för få platser i förhållande till behovet och överskott att det finns för många platser. Till bostäder för personer med funktionsnedsättning räknas boenden enligt lagen (1993:387) om stöd och service till vissa funktionshindrade (LSS), eller 5 kap. 7 § socialtjänstlagen (2001:453). Det råder dock en viss förvirring kring detta och någon kommun har endast tolkat in LSS.

I år är det sex kommuner som bedömer att det är underskott på bostäder för den här gruppen jämfört med nio kommuner föregående år. Fem av dessa rapporterade ett underskott även förra året. En kommun har i år ett överskott på platser. Knappt hälften av kommunerna tror att behovet av särskilda boendeformer för äldre kommer att vara täckt om fem år. Övriga kommuner har antingen svarat att det inte kommer att vara det eller att de inte kan göra en bedömning. Flera av kommunerna med underskott planerar utbyggnad av nya boendeplatser. En kommun kommenterar att 2024 var första året med kö och att det står en person i denna. En annan kommun förtydligar att det är balans för personer som tillhör LSS men obalans för SoL. Förvaltningen ska under året utreda vilka typer av bostäder det finns behov av. En kommun berättar att det är socialpsykiatri som har störst behov och att kommunen behöver tänka nytt för den målgruppen.

Några kommuner tycker att det här är en svår grupp att göra prognoser för, då det är svårt att veta hur många personer som tillkommer framöver. En kommun utgår från hur det ser ut bland elever i skolan som är 10 år idag och beräknar utifrån det hur många personer som om tio år kommer att behöva bostad inom särskilt boende för funktionsnedsatta. Det görs en ny bedömning vartannat år.

Bostäder för anvisade nyanlända

Alla länets kommuner utom en har tagit emot anvisade nyanlända under 2024 i enlighet med bosättningslagen. Kommunerna har i bostadsmarknadsenkäten bedömt möjligheten att erbjuda bostäder vid anvisning i dagsläget. Skalan går från 1 (mycket dåliga möjligheter att erbjuda bostäder) till 7 (mycket bra möjligheter att erbjuda bostäder).

Två tredjedelar av kommunerna har goda till mycket goda möjligheter att kunna erbjuda boende till den här gruppen. (5-7). Knappt en tredjedel av kommunerna bedömer att möjligheten att kunna erbjuda anvisade nyanlända bostäder är medelbra (4). Endast en kommun bedömer att möjligheterna är lägre än så (3).

Några kommuner kommenterar att mottagandet av nyanlända har minskat, samtidigt som tillgången på bostäder har blivit bättre. Sammantaget har det alltså blivit lättare att ordna bostäder till anvisade nyanlända. En kommun beskriver att det är ganska många personer som omfattas av massflyktsdirektivet som har blivit folkbokförda i kommunen men att alla har fått bo kvar i de bostäder som de redan bodde i. Många av dem fick skriva tillsvidarekontrakt, medan några har fått tillfälliga bostadskontrakt.

En annan kommun skriver att det är svårt att få stora lägenheter till större familjer, vilket innebär att de blir kvar länge på slussboenden. Kommunen samverkar med det kommunala bostadsbolaget för att få tillgång till bostäder.

En kommun bedömer att det inte är några problem alls att kunna erbjuda bostäder till anvisade nyanlända..

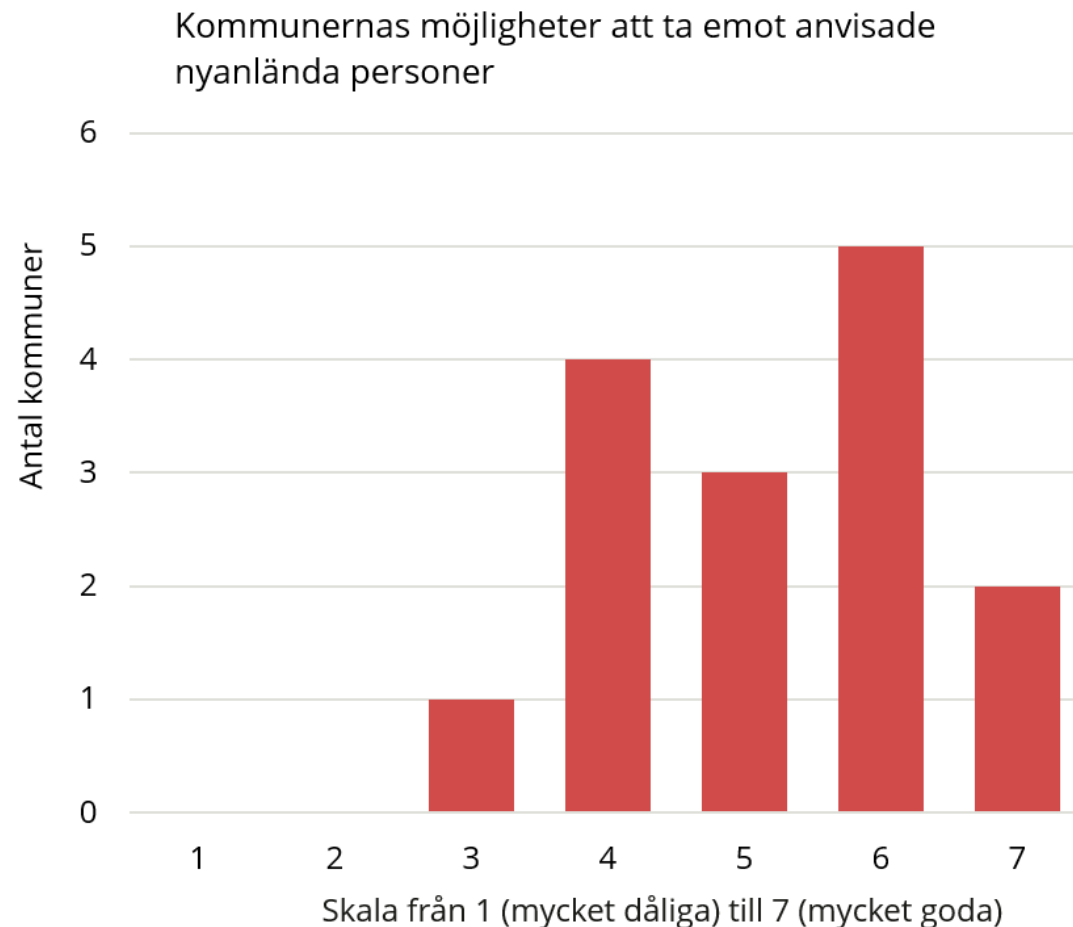


Diagram 20. Kommunernas bedömning av möjligheten att ta emot anvisade nyanlända personer, Skala 1-7 (Gäller det initiala mottagandet av anvisade nyanlända, oavsett hyreskontraktets längd).

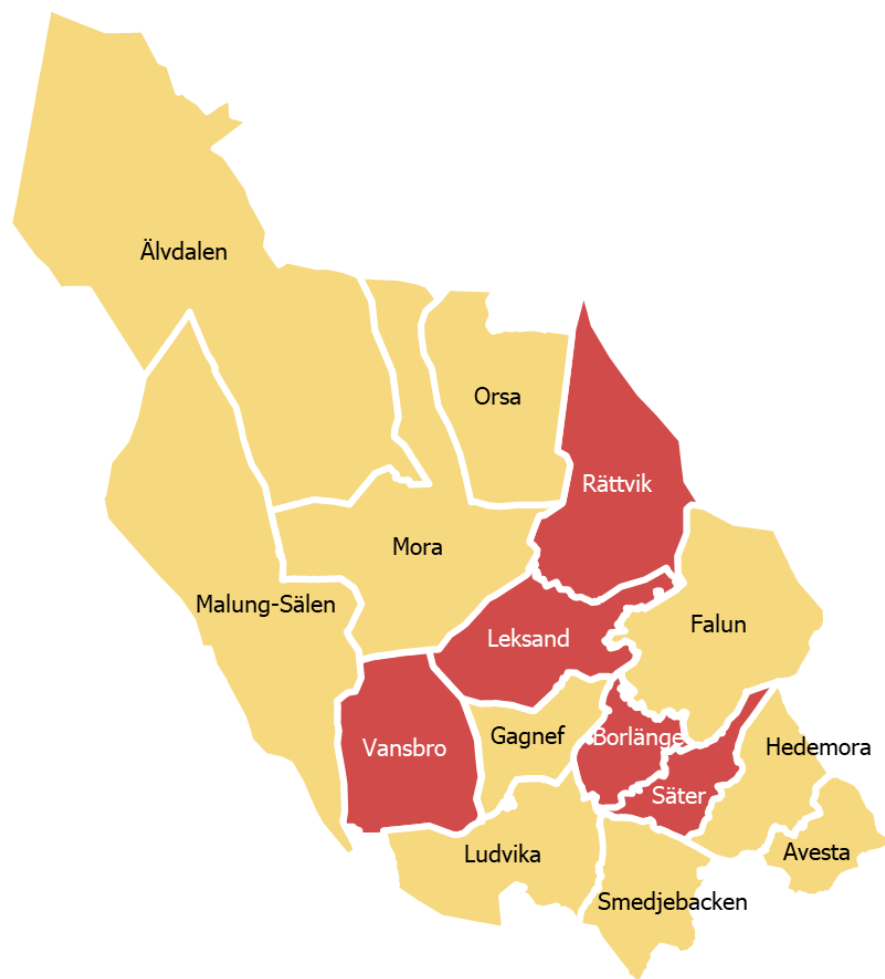


Diagram 21. Kommunernas bedömningar av hur bostadsmarknaden ser ut för självbosatta nyanlända.

Bostäder för självbosatta nyanlända

I år är det fem kommuner som bedömer ett underskott på bostadsmarknaden för självbosatta nyanlända, vilket är en färre än förra året. Tre av dessa kommuner hade underskott även föregående år. Resterande tio kommuner har balans på bostadsmarknaden för den här gruppen.

Drygt hälften av kommunerna erbjuder någon form av bostadsrelaterad service eller stöd till självbosatta nyanlända. Det kan till exempel innebära hjälp med att ställa sig i bostadskön hos kommunala bostadsbolag och att få kontaktuppgifter till privata hyresvärdar eller praktisk allmän information om exempelvis sophantering. Några kommuner erbjuder informationsträffar, en kommun förtydligar att de erbjuder bosättningsinformation individuellt eller i grupp samt att personerna får delta i samhällsorientering som även inkluderar bostadsrelaterad information. En kommun jobbar med hembesök och tillgång till stödpersoner inom arbetsmarknadsenheten och individ – och familjeomsorgen.

Kommunerna beskriver att antal självbosatta nyanlända har minskat. Många av de som kom i flyktingströmmarna från 2015 och framåt har under de senaste åren flyttat ut. Flera kommuner berättar att det idag rör sig mest om personer från Ukraina. En kommun kommenterar att självbosatta oftast hittar en bostad via kontakter eller företag. En annan kommun skriver att det inte är så lätt för den här gruppen att hitta bostad och att de ofta flyttar in hos någon.

Några kommuner beskriver att det här är en grupp som sköter sig själva och att de inte märks av eller sticker ut från andra bostadssökanden.

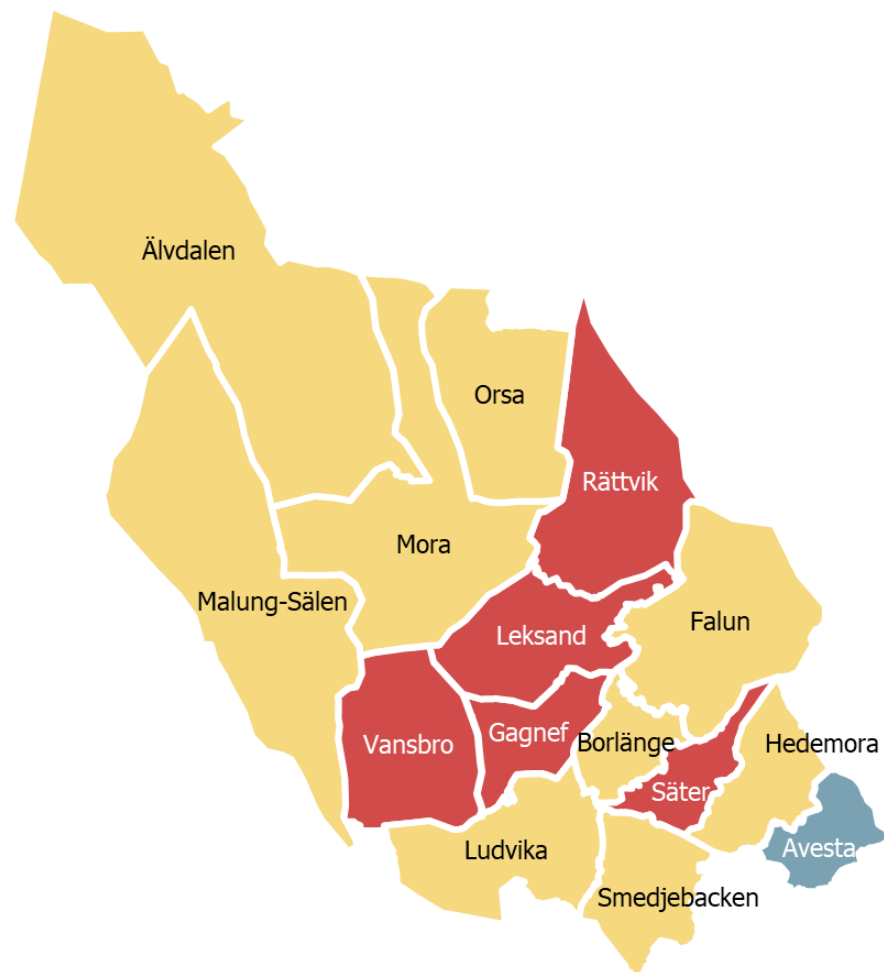


Diagram 22. Kommunernas bedömningar av hur bostadsmarknaden ser ut för ungdomar

Bostäder för ungdomar

Med ungdomar avses personer mellan 19 och 25 år. Endast en kommun har i bostadsmarknadsenkäten svarat att det finns särskilda ungdomsbostäder. I övriga kommuner är ungdomar hänvisade till det ordinarie bostadsbeståndet.

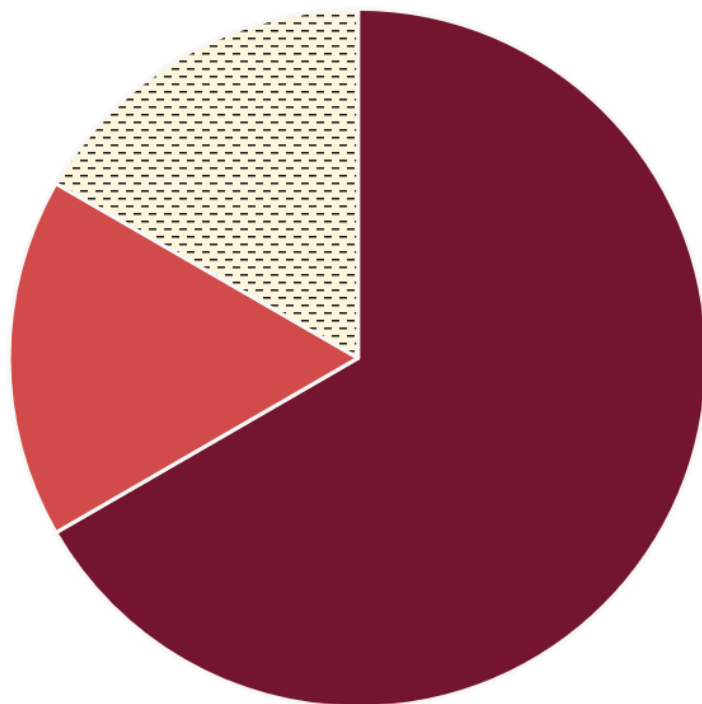
I förra årets enkät svarade åtta kommuner att det var underskott på bostäder för den här gruppen. I år har bostadsmarknadsrådet förbättrats och det är fem kommuner som bedömer underskott. En kommun har överskott och övriga kommuner bedömer balans.

Den kommun som har särskilda ungdomsbostäder bedömde både förra året och i år balans för ungdomar. Kommunen kommenterar att det fungerar sådär. Det är inte riktigt bra med många yngre som bor ihop i det aktuella flerbostadshuset eftersom det stundtals är stökigt och oroligt. Ibland är det fullt uthyrt, men inte alltid och numera har man lättat på regelverket och hyr även ut till andra om det finns ledigt. Det är inte så många andra än ungdomar som vill bo där, med undantag för några nyanlända. Det finns inget skriande behov av särskilda ungdomsbostäder.

En allmännyttan kommenterar att tidigare var åldersgränsen för att få hyra en bostad 18 år, men eftersom det finns gymnasieungdomar från andra kommuner som behöver bostäder har uthyrningsrutinerna ändrats. Numera kan föräldrar hyra en lägenhet till sina barn. De kommenterar också att det är viktigt att värna det gamla beståndet för att kunna erbjuda billiga bostäder till bland annat ungdomar.

En kommun förklarar att de tilldelar bostäder till alla ungdomar som efterfrågar det. De kan alltid få en bostad, men kanske inte den de allra helst vill ha.

Anledningar till underskottet på bostäder för ungdomar



- Generellt underskott på bostäder
- Det finns för få små lediga bostäder
- Lediga bostäder är för dyra för ungdomar

En kommun ser att de tappar en del ungdomar till en närliggande kommun och ska titta närmare på orsakerna till det. Kanske beror det på att det är en av kommunerna som rapporterat ett underskott och alltså har för få lägenheter för den här gruppen som då söker sig utanför kommunen.

I nio kommuner görs inga insatser för att underlätta för ungdomar att ta sig in på bostadsmarknaden. Två kommuner jobbar med hyresrabatter, två med nyproduktion av bostäder med överkomliga hyror och en med byggnation av nya lägenheter som skapar bostadsrotation. Några kommuner ifrågasätter svarsalternativet i bostadsmarknadsenkäten om nyproduktion av bostäder med överkomliga hyror och funderar hur det är möjligt.

Anledningar till underskottet på bostäder för ungdomar

De fem kommuner som bedömde underskott för ungdomar på bostadsmarknaden har också fått ange de främsta anledningarna till underskottet. Den största anledningen är enligt kommunerna ett generellt underskott på bostäder som då också spiller över på olika grupper, däribland ungdomar. I alla kommuner, även den som har särskilda ungdomsbostäder, konkurrerar ungdomar om samma bostäder som alla andra på bostadsmarknaden.

Andra anledningar är att det finns för få små lediga bostäder och att lediga bostäder är för dyra för ungdomar.

Diagram 23. Kommunernas angivna anledningar till underskottet på bostäder för ungdomar

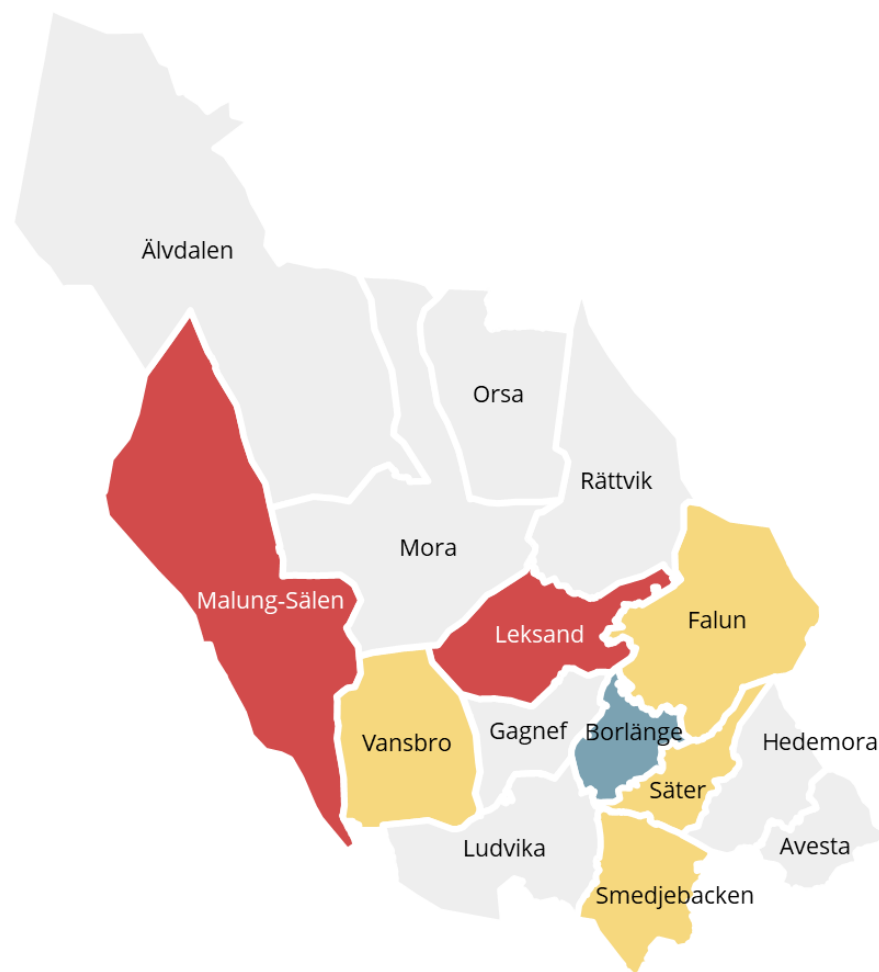


Diagram 24. Kommunernas bedömningar av hur bostadsmarknaden ser ut för studenter.

Studentbostäder

I länet finns två högskoleorter med den gemensamma Högskolan Dalarna (Borlänge och Falun). Övriga kommuner som har svarat att de har studentbostäder syftar antingen på elever till en gymnasieskola med riksintag eller har sett att det finns studenter som pendlar till en skola i närliggande kommun. Malung-Sälén, Leksand, Borlänge och Falun svarar i enkäten att det finns särskilda bostäder avsedda för studenter inom kommunen. Övriga kommuner bedömer att det inte finns. Fyra kommuner bedömer att det är balans på boendeformen studentbostäder, två bedömer ett underskott och en ett överskott.

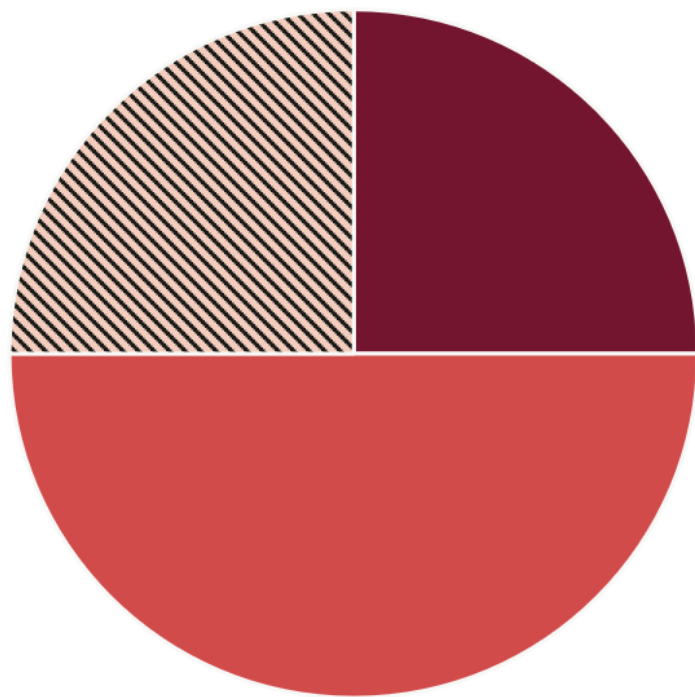
Två av de kommuner som anger att det finns särskilda studentbostäder syftar på bostäder för gymnasieungdomar. I båda kommunerna finns särskilda studentbostäder som främst erbjuds till de yngre eleverna medan äldre elever hänvisas till det ordinarie bostadsbeståndet. En av kommunerna kommenterar att det inte är ovanligt att elever hyr ett rum eller en stuga hemma hos någon privatperson. Ytterligare några kommuner har studentbostäder för gymnasieelever, men har i enkätsvaren utgått från universitetsstudenter och därför inte angett att de har studentbostäder. Några av kommentarerna nedan kommer dock från dessa kommuner.

En kommun berättar att studentbostäderna hyrs i block och när de inte blir uthyrda till elever används de av socialtjänsten. En kommun beskriver att det är tryck på bostäder för studenter, men både skolan och privata aktörer tillhandahåller bostäder och det är aldrig något problem med boende för denna grupp. En kommun har en tät dialog med gymnasieskolan som tänker starta upp fler program. Det finns en del ärvda hus som hyrs ut till flera studenter och kommunen hoppas att dessa hus skulle kunna frigöras till andra intressenter om det byggs fler bostäder riktade till studenter.

Länsstyrelsen ser ett behov av att kunna inkludera gymnasieelever i gruppen studenter,



Anledningar till underskottet på bostäder för studenter



- Generellt underskott på bostäder
- För få små lediga bostäder
- ▨ Det finns för få bostäder som är särskilt avsedda för studenter

Diagram 25. Kommunernas bedömning av de främsta anledningarna till underskott på bostäder för studenter.

då det kan röra sig om relativt många personer som tillkommer på bostadsmarknaden i en liten kommun som har ett gymnasium med riksintag. Både de som säsongsarbetar och de som studerar på gymnasiet behöver små lägenheter till rimliga kostnader. En kommun berättar att en stor del av eleverna kommer utifrån och ungefär 200 gymnasiestudenter behöver boende årligen. En av kommunerna har haft en dialog med en arkitekt som håller på att rita ett vänboende/korridorboende bland annat riktat mot studenter.

De kommuner som har högskolestudenter berättar att det går väldigt mycket upp och ned beroende på vilka kurser som ges vid högskolan. De senaste åren har det också bedrivits mer distansundervisning vilket innebär ett lägre tryck på studentbostäder och den ena kommunen har färre studentrum idag än för sex år sedan. Allmännyttorna i de båda kommunerna har ett avtal med högskolan om att tillhandahålla studentbostäder eftersom högskolan erbjuder bostadsgaranti. Diskussioner om upplägget pågår dock, eftersom de allmännyttiga bostadsbolagen inte vill stå med tomma lägenheter. Den ena kommunen beskriver att det tidigt på skolåret är trångt men att det sedan finns lediga bostäder.

Anledningar till underskottet på bostäder för studenter

De två kommuner som bedömde underskott på bostadsmarknaden för studenter har också fått ange de främsta anledningarna till underskottet. Den största anledningen till underskottet av bostäder för studenter är enligt kommunerna att det finns för få små lediga bostäder. De har också bedömt att det är på grund av ett generellt underskott på bostäder som spiller över på olika grupper, däribland studenter, samt att det finns för få bostäder som är särskilt avsedda för studenter.

4

Vad behövs på bostadsmarknaden?

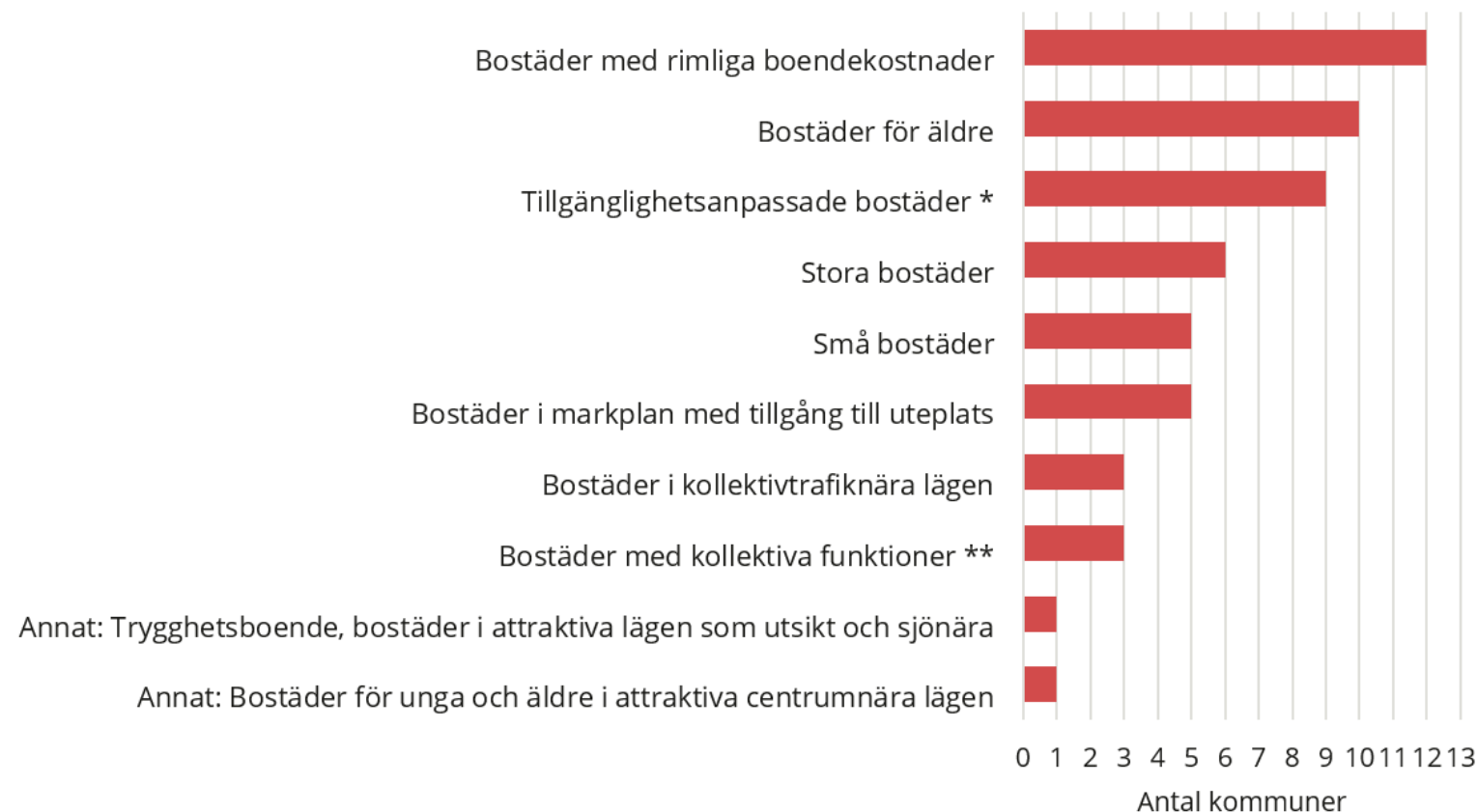
Det skiljer sig åt vilken typ och vilken storlek av bostäder som behövs i kommunerna. Allt från små till stora bostäder och samma typ som efterfrågas i en kommun kan vara svårt att få uthyrd eller såld i en annan kommun. Det finns dock en gemensam nämnare. Enligt kommunerna själva är det framför allt bostäder med rimliga boendekostnader som behövs på bostadsmarknaden i länet. En kommun kommenterar att de ser en efterfrågan på billiga lägenheter och att det är trögare att hyra ut större lägenheter i nyproduktion eftersom de har en högre boendekostnad. Många kommuner lyfter dock att de inte riktigt vet hur de ska kunna tillskapa fler billiga hyresrätter.

Flera kommuner satsar istället på att bygga fler lägenheter i vad de bedömer är attraktiva områden och hoppas på så sätt kunna få igång flyttkedjor och frigöra lägenheter i den billigare delen av beståndet. En kommun har identifierat att ett sätt att kunna ha bostäder med rimliga boendekostnader är genom att värna det äldre beståndet och att inte sälja av det. Hyreshöjningar på grund av renoveringar behöver förhålla sig till först behovet av renovering och sedan nivån på denna för att inte minska utbudet av boenden till rimliga kostnader i onödan. En annan kommun kommenterar att det är låg hyra inom allmännyttans bestånd. Det mesta är byggt på 70-talet och hyressättningen är relativt låg. Under kommundialogerna har endast en av alla länets kommuner nämnt återbruk eller cirkulär ekonomi, något som eventuellt kan bidra till att hålla nere kostnader genom att återanvända exempelvis byggmaterial och möbler. Det behövs innovativa sätt att enkelt kunna ändra boendeytan, exempelvis har en kommun jobbat med containrar, och andra boendeformer än de traditionella behövs och provas också i vissa kommuner.

En kommun berättar att bostäder för större hushåll saknas. Kommunen har byggt om mindre lägenheter till större och de blev uthyrda direkt. Ytterligare en kommun beskriver att när det gäller hyresrätter så finns det inga lägenheter med fyra rum och kök lediga. Just nu byggs det främst trerummare, både privat och kommunalt, men inte så många fyrrummare. I andra kommuner saknas det mindre lägenheter, både för den yngre och den äldre befolkningen. Flera kommuner beskriver att personer som växt upp i kommunen är väldigt bundna till sitt uppväxtområde. Kommunen har nyligen pratat med ungdomar om bostäder och konstaterar att unga vill bo även utanför centrum och ser byarna som attraktiva.



Typen av bostäder som saknas i kommunernas bestånd



* Exempelvis med tillgång till hiss. ** Exempelvis med gemensamhetsytor/-lokaler

Diagram 26. Kommunernas bedömningar av vilken typ av bostäder det främst råder brist på.

Vilka bostadstyper saknas?

De flesta kommuner bedömer att det är bostäder med rimliga boendekostnader som saknas mest på bostadsmarknaden.

Eftersom det är dyrt med nyproduktion ställer sig dock de flesta kommuner frågande till hur de ska få fram bostäder med rimliga boendekostnader. En kommun kommenterar att vad som är rimligt är subjektivt. I den kommunen är priserna inte särskilt höga men invånarna tycker ändå att boendekostnaderna är dyra eftersom det är betydligt dyrare än många bostäder i befintligt bestånd. Det finns ett intresse från privata aktörer att bygga bostäder men det blir i slutändan för höga kostnader. En osäker marknad gör också att befintliga detaljplaner inte genomförs.

Många kommuner pratar om flyttkedjor som det enda alternativet, men det finns också andra tillvägagångssätt. En kommun har som strategi att vara rädd om det äldre beståndet. Om delar av beståndet måste säljas är det inte de billigare äldre delarna av bostadsbeståndet som ska omvandlas till bostadsrätter.

Upplåtelseformer och storlekar av bostäder som saknas

När kommunerna i bostadsmarknadsenkäten i januari fick ange vilka upplåtelseformer och storlekar av bostäder som saknades i bostadsbeståndet var det flera kommuner som bedömde ett behov av bostadsrätter. Under diskussioner med kommunerna verkar eventuellt inte det här behovet längre vara så stort. Flera kommuner beskriver att det är svårt att få ekonomi i att bygga bostadsrätter och att få någon att vilja/ha möjlighet att köpa dem. Istället är det hyresrätter som det är mest behov av och som kommunerna själva pratar mest om.

Några kommuner nämner att det behövs fler små och stora hyresrätter medan en kommun berättar att det byggts många små bostäder i och med att det gått att söka stöd för det och att det därför är bostäder av storleken tre rum och kök som behövs mest nu.

Fortfarande har kommunerna svårt att bedöma efterfrågan på kooperativa hyresrätter, ägarlägenheter och andra boendetyper och många kommuner vet inte heller hur de ska ta reda på om det finns en efterfrågan på typer av bostäder som inte finns på kommunens bostadsmarknad idag.

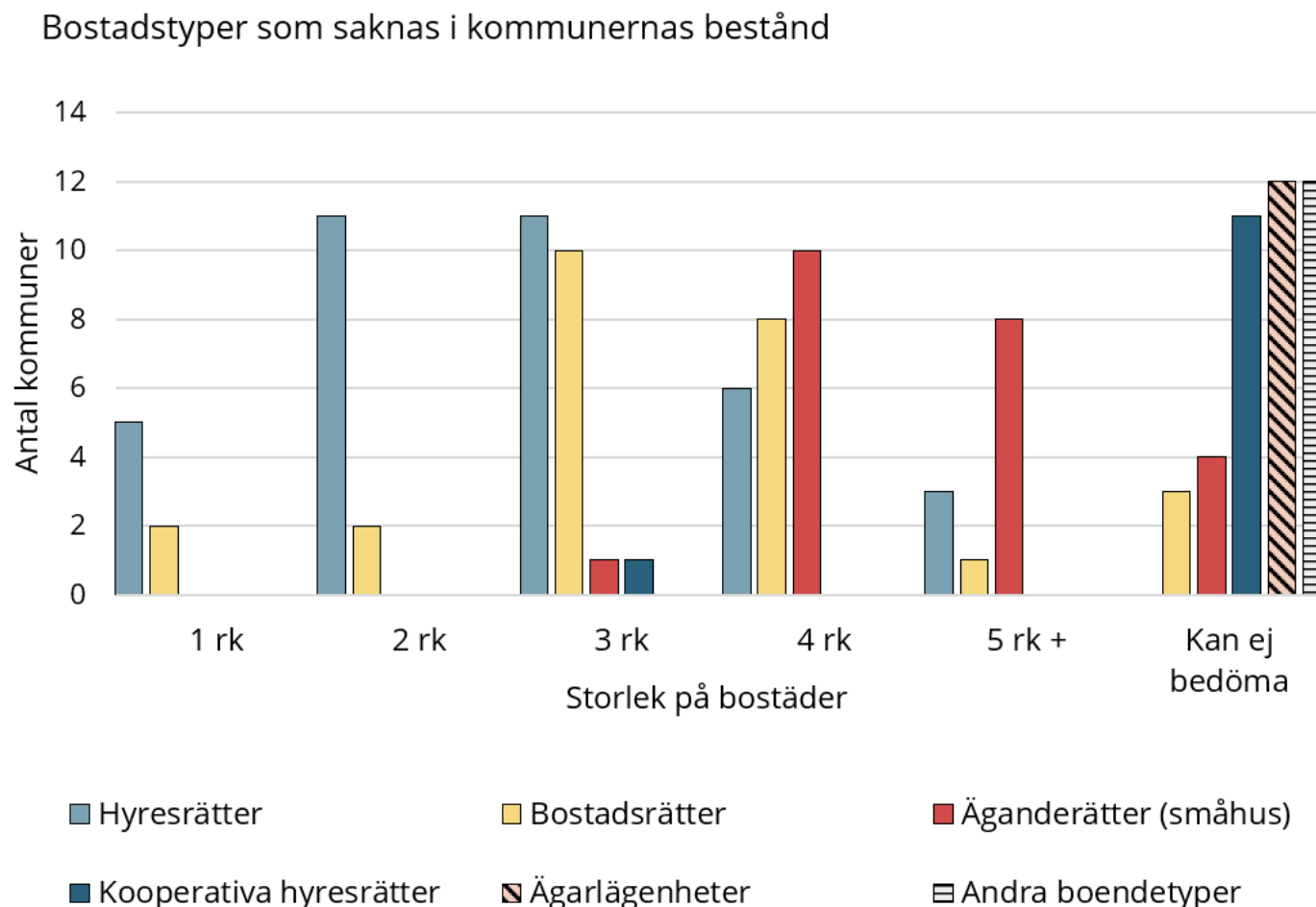


Diagram 27. Kommunernas bedömning av vilka upplåtelseformer och storlekar av bostäder som främst kommer efterfrågas under kommande år i kommunen.

Vad är det som hindrar personer från att få den bostad de önskar?

Hinder för personer att få sina bostadsönskemål tillgodosedda



Diagram 28. Kommunernas bedömningar av vilka hinder som finns för att personer ska få sina bostadsönskemål tillgodosedda.



Den här frågan är i enkäten formulerad som "Vilka hinder finns för personer att få sina bostadsbehov tillgodosedda i kommunen?". Länsstyrelsen upplevde dock att kommunerna hade svårt att särskilja den här frågan från frågan om kommunernas faktiska bostadsbehov. Därför har vi bytt ut ordet bostadsbehov mot bostadsönskemål.

I majoriteten av kommunerna saknas det bostäder av en viss typ eller storlek utifrån de aktuella önskemålen. 12 kommuner har bedömt att det är ett hinder för personer att få sina bostadsönskemål tillgodosedda. Flera kommuner anger också att personer saknar ekonomiska förutsättningar att köpa en bostad (5 kommuner) och att det är lång kötid till ett förstahandskontrakt (4 kommuner). En kommun kommenterar att det finns bostäder till invånarna eftersom det numera finns en omsättning av villor på bostadsmarknaden, men låga inkomster, små lånemöjligheter och dålig tillgänglighet i hyresbestånden är faktorer som påverkar bostadsmarknaden negativt. Begränsade allmänna kommunikationer gör det sannolikt att äldre ute i byarna blir isolerade, så mer rörlighet på marknaden hade varit önskvärt. Säsongsarbetare i norra kommundelen och studenter vid gymnasium i södra delen är också svåra att bedöma och agera på.

Några kommuner kommenterar att de är en fritidshuskommun och att när det finns en efterfrågan på fritidshus köps permanentbostäder in som fritidshus eller så övergår ett permanentboende till fritidsboende inom familjen och kommer därmed aldrig ut på marknaden. En av kommunerna med ett stort fritidshusbestånd skriver att en stor del av den pågående planläggningen i kommunen går ut på att möjliggöra för fjällnära fritidsboende samt permanentboende i en av centralorterna. Såväl näringslivet som kommunen ser behov av ytterligare byggbara tomter för permanentboende, inte minst för att möjliggöra för framgångsrik kompetensförsörjning över de kommande åren. Tomterna behöver finnas i områden som har nära till bland annat samhällsservice för att kunna möjliggöra permanentboende. Tomternas geografiska läge samt det ökade utbudet ska bidra till att skapa en prisbild som gör att en större andel av potentiella inflyttare än idag ges reella ekonomiska möjligheter att förvärva en tomt och bygga boende där. Med tanke på den omfattande besöksnäringen tas en relativt stor andel av bostäderna i kommunen i anspråk av personer som tillfälligt arbetar eller är på besök i kommunen. Utbudet av bostäder behöver därmed bli större och bredare i så gott som samtliga upplåtelseformer, för att möta den efterfrågan och de behov som finns. Vidare leder det bristande utbudet kombinerat med snabb prisutveckling (i framför allt norra kommundelen) till låg rörlighet på den lokala bostadsmarknaden, vilket ytterligare försvårar anskaffande av bostad för människor som vill etablera sig i kommunen.

En annan kommun beskriver att en större industriverksamhet expanderar enormt, vilket syns i befolkningsstatistiken, men eftersom de befinner sig i början på den förväntade befolkningsökningen är det svårt att analysera det faktiska bostadsbehovet i nuläget. Dock har kommunen sett tydligt att andelen näringslivsförtur till bostäder har ökat mot tidigare år. Utifrån försäljningsstatistik och priser kan de inte se att det råder bostadsbrist. Under 2024 har kommunen sett ett stort tryck på centrala lägenheter (hyresrätter). Marknadspriserna på det befintliga fastighetsbeståndet är, trots en stor förväntad befolkningstillväxt, så pass lågt att kalkyler för nyproduktion är svåra att få ihop.

5

Bostadsbyggande

Länsstyrelsernas regleringsbrev för 2024 innehåller bland annat ett uppdrag att stödja kommunernas arbete med ett ökat bostadsbyggande. Länsstyrelserna ska identifiera hinder och möjligheter, samt samverka med kommuner och andra aktörer för att underlätta bostadsbyggande. Länsstyrelsen har i både kommundialoger och gränsöverskridande samarbeten arbetat med att identifiera hinder och möjligheter. Under diskussioner med kommunerna nämner någon enstaka kommun invecklad och svårtolkad lagstiftning som ett eventuellt hinder. I övrigt framkommer bilden av att ett ökat bostadsbyggande framförallt hålls tillbaka av olika ekonomiska faktorer, Länsstyrelsen skulle dock gärna se att samtliga kommuner analyserade både de faktiska behoven på bostadsmarknaden och de önskemål och den efterfrågan som finns för att ha ett bra underlag i den fysiska planeringen och vid bedömningen av hur befintligt bestånd kan användas på bästa sätt.

Några kommuner tar upp utmaningen med att politiken fortsätter att sträva efter ett ökat bostadsbyggande när det inte är bostadsbrist som är den största utmaningen idag. Länsstyrelsen ser också som nämnts tidigare att många kommuner kanske inte behöver bygga som tidigare, utan att det idag handlar om att bygga smart och att ta reda på vad som faktiskt behövs och efterfrågas i kommunen. Det handlar om att ta hand om det som redan finns och ibland om att tänka utanför boxen. Det handlar om planera områden och hela kommunen så att det är möjligt att kunna krympa eller växa på ett rationellt sätt i framtiden. Att planera för att kunna använda bostäder till lokaler och lokaler till bostäder om det skulle behövas eller att bygga om bostäder till andra typer av bostäder. Att se till att nya bostads- och verksamhetsområden lokaliseras optimalt utifrån alla typer av framtidsscenario, oavsett om befolkningen minskar, är oförändrad eller ökar. Vissa kommuner kanske också i större utsträckning behöver ta kontrollen över samhällsplaneringen istället för att överlåta den till privata aktörer.

Några kommuner tror att förväntningarna som de hade i januari och som visas i diagram 30 på sida 47 eventuellt inte stämmer längre. Troligen kommer siffrorna att bli lägre beroende på projekt som överklagats eller på annat sätt satts på paus eller ställts in.



Minskat byggande

De senaste 25 åren har bostadsbyggandet gått både upp och ner och det senaste året har bostadsbyggandet sjunkit drastiskt både för hyresrätter och bostadsrätter i flerbostadshus samt för äganderätter i form av småhus.

Några kommuner tar upp problemet att låga bostadspriser påverkar småhusbyggandet. Den som på förhand vet att huset kommer att vara värt hälften av vad det kostade att bygga kommer troligen inte att våga bygga även om intresse finns. Ingen av länets kommuner beskriver att det skulle vara bygglovsprocesserna eller regelverket som har gjort att byggandet avtagit, utan det beror till allra största del på det den oroliga ekonomiska tid vi befinner oss i.

En kommun kommenterar att det är ytterst svårt att gissa hur många småhus som kommer att byggas eftersom det till stor del beror på hur det ekonomiska läget utvecklar sig. Just nu ser antal bygglovsärenden ut att fortsätta minska.

Färdigställda bostäder i Dalarnas län
År 2000 - 2024

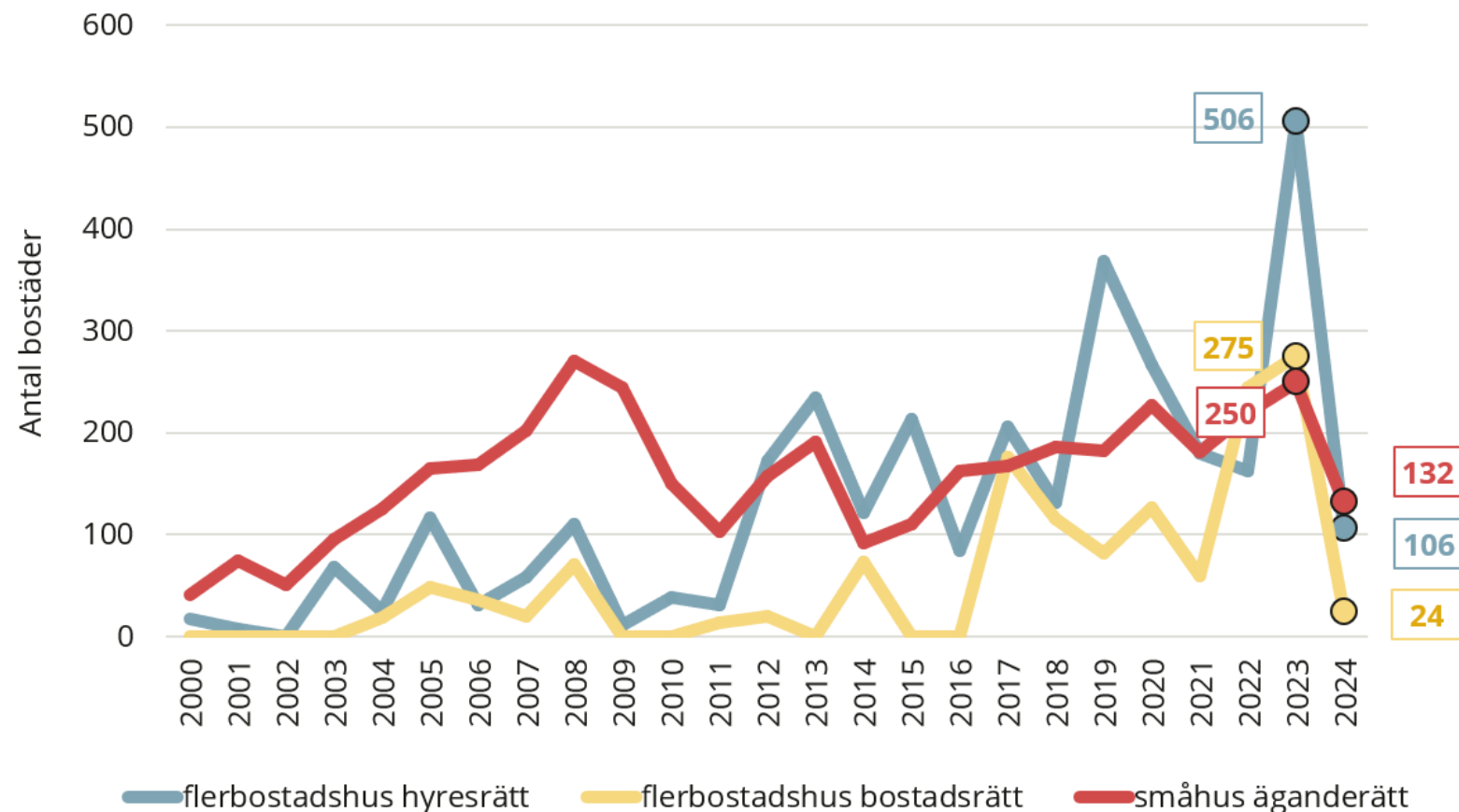


Diagram 29. Antal färdigställda bostäder de senaste 25 åren. Diagrammet visar hyresrätter och bostadsrätter i flerbostadshus samt äganderätter i form av småhus. SCB 2025

Fler beviljade bygglov för flerbostadshus

SCB skriver för den här statistiken att en eftersläpning i rapporteringen gör att det senaste årets siffror är underskattade. De kommer eventuellt att skruvas upp till nästa uppdatering.

Diagrammet visar att antal beviljade bygglov för småhus har minskat sedan år 2021. Bygglov för specialbostäder hade en topp år 2022 och gick sedan ner igen. Antal beviljade bygglov för flerbostadshus (exklusive specialbostäder) ökade år 2021 för att sedan minska igen och förra året syns en ökning igen, om än en något lägre siffra än år 2021.

Antalet bygglov som hittills rapporterats för föregående år i länet är en relativt låg siffra. Totalt visar statistiken för år 2024 på 299 beviljade bygglov för kategorierna småhus, fritidshus och specialbostäder sammanlagt och för hela länet. Antal beviljade bygglov för flerbostadshus i länet var under samma period 429 stycken.

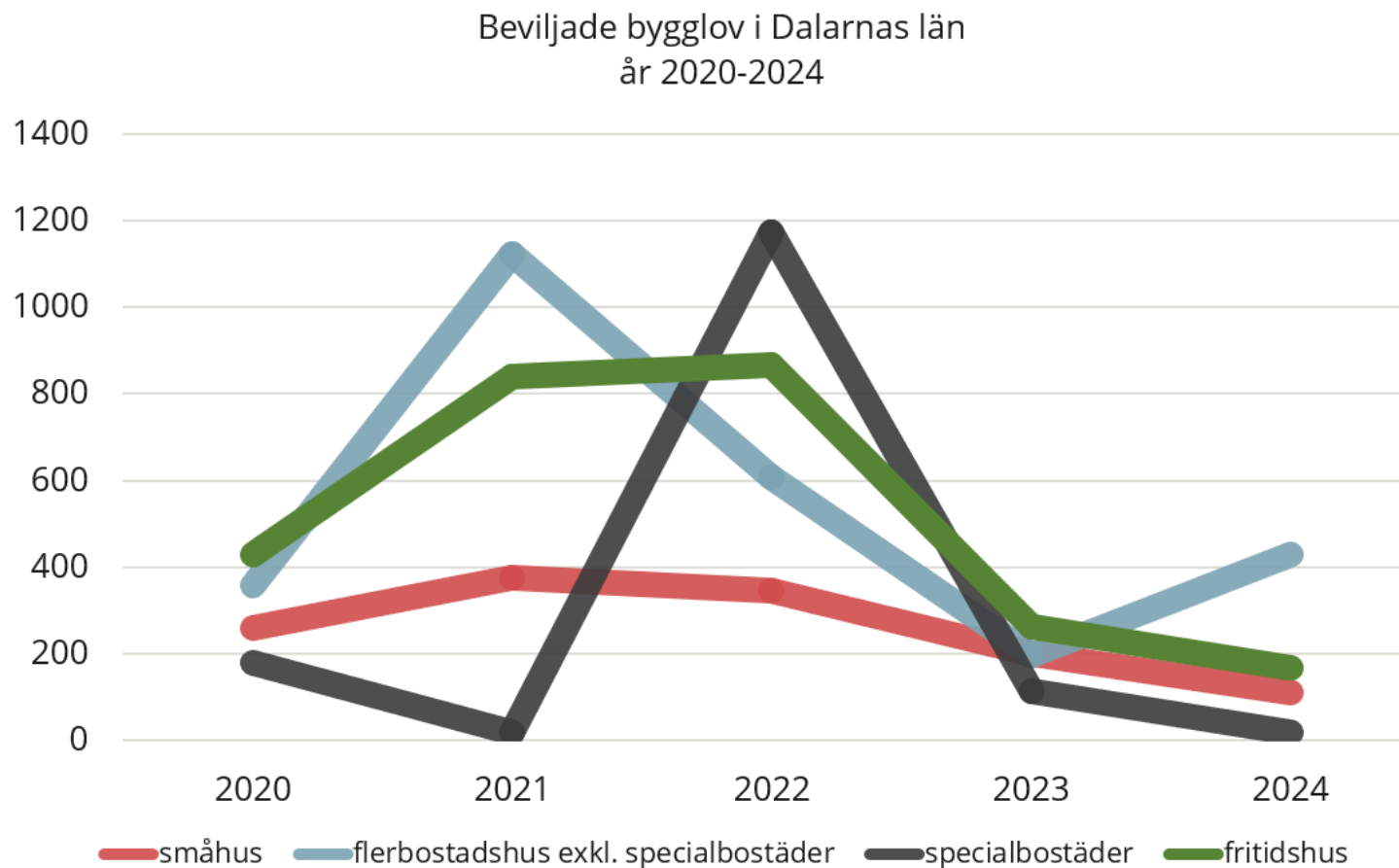


Diagram 30. Antal beviljade bygglov de senaste fem åren. Diagrammet visar bygglov för småhus, flerbostadshus (exklusive specialbostäder), specialbostäder och fritidshus. SCB 2025

Förväntat bostadsbyggande

Kommunerna svarade i början av året på frågan om hur många bostäder som troligen kommer påbörjas i år och nästa år och svaren visar ganska höga siffror, framför allt för hyresrätter. När Länsstyrelsen pratade med kommunerna under våren skruvar de ner siffrorna något. Flera kommuner nämner en osäkerhet kring vad som faktiskt kommer att byggas och i någon kommun har projekt pausats eller ställts in. Några kommuner poängterar att det är en viss eftersläpning i byggandet och att många av de bostäder som ska byggas nu initierades innan det nuvarande ekonomiska läget.

Flera kommuner nämner att det är svårt att få någon ekonomi i att bygga bostadsrätter. Hyresrätterna går åt, men folk har inte möjlighet att köpa bostadsrätter och även de som har kapital köper på begagnatmarknaden. Trots det har vissa kommuner en rejäl kö på villatomter, medan det i andra kommuner står ganska stilla med småhusbyggandet, mycket beroende på låga andrahandsvärden på bostäder och svårigheter att få eller ovilja att ta höga lån. Många kommuner ser ett intresse, men i slutändan blir det inget ändå.

En kommun avser att bygga 24 bostäder i form av kooperativ hyresrätt, vilka räknas in i hyresrätter år 2025. Ägarlägenheter är fortfarande en boendeform som inte har slagit igenom i Dalarna. En kommun har angett att det ska byggas den här typen av bostäder, men under diskussioner är de inte säkra på om det kommer att ske.

Antal bostäder som förväntas påbörjas under
år 2025-2026

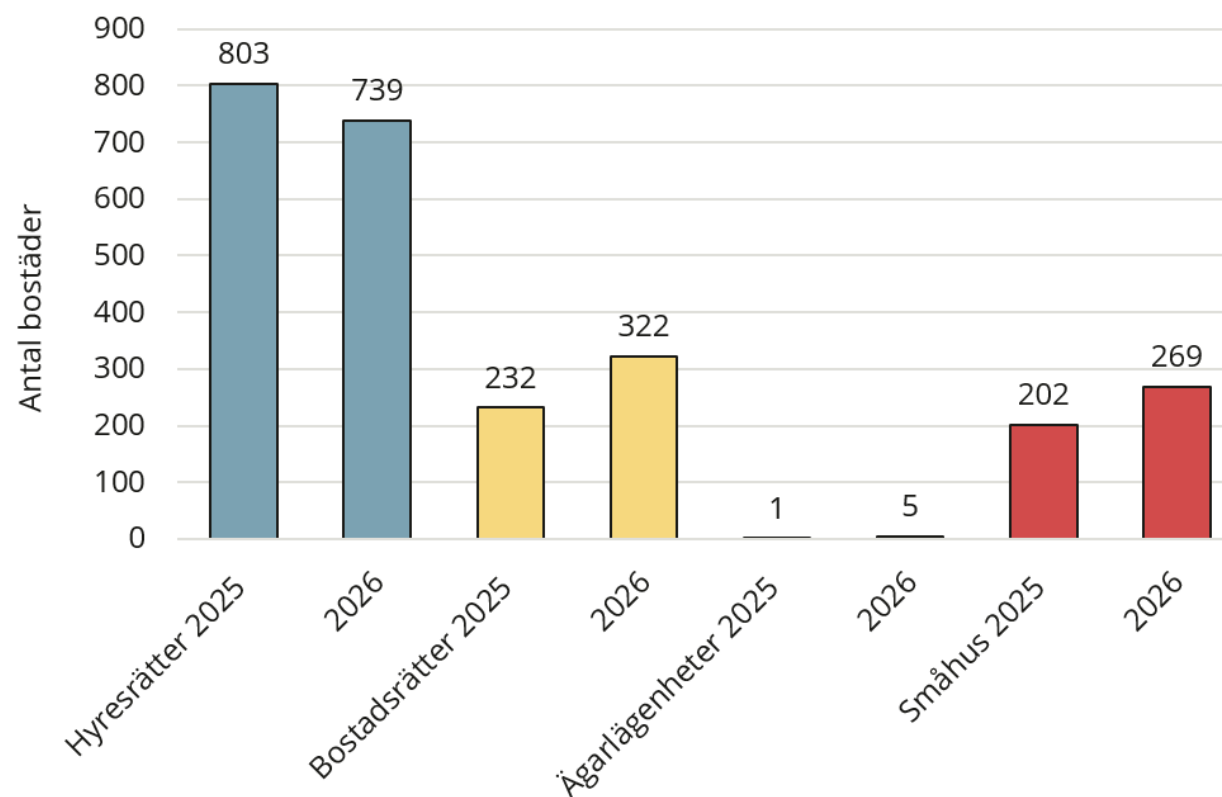


Diagram 31. Kommunernas bedömning av vilka upplåtelseformer av bostäder som kommer att börja byggas under 2025 och 2026 i kommunen. För hyresrätter, bostadsrätter och ägarlägenheter avses flerbostadshus. För småhus avses samtliga upplåtelseformer.

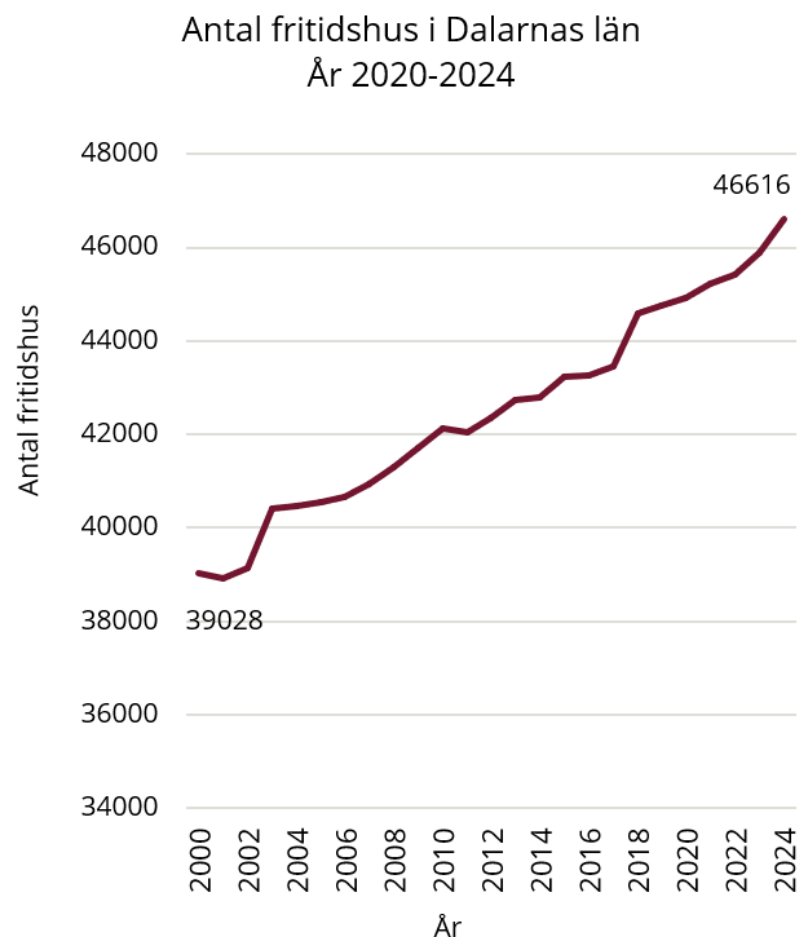


Diagram 32. Antal fritidshus i länet år 2000-2024 (Fritidshus är beräknade utifrån Fastighetstaxeringsregistret (FTR) och tidpunkten avser den 1 januari respektive år. Fritidshus definieras som värderingsenheter/taxeringsenheter som saknar folkbokförd befolkning). SCB 2025.

Ett turistlän med många fritidshus

Till Dalarna kommer varje år ett stort antal turister och det är populärt att äga ett fritidshus i länet. Antalet fritidshus har ökat de senaste 25 åren och i flera kommuner används fritidshusen under längre perioder och gränsen mellan permanentboende och fritidshusboende suddas ut. År 2000 fanns det i Dalarna ett fritidshus för var sjunde invånare. År 2024 fanns det istället ett fritidshus för var sjätte invånare. Det kan jämföras med nationella siffror där det både år 2000 och år 2024 fanns ett fritidshus för var sjuttonde invånare.

Av fritidshusen som år 2024 ägdes av en fysisk person, var 2,4 % utlandsägda, framförallt av personer från Tyskland följt av personer från Norge. Övriga 97,6 % av fritidshusen ägdes av personer inom Sverige, både inom och utanför Dalarnas län.

Utmaningen för kommunerna är att de som bor i fritidshusen under längre eller kortare perioder behöver olika former av skattefinansierad samhällsservice och infrastruktur, trots att de inte betalar skatt i den aktuella kommunen. Ju fler fritidshus som tillkommer desto mer ansträngd blir kommunernas ekonomi.

En kommun lyfter att de tycker att förslaget om bäddpeng är väldigt bra. Dagens system gör att turistdestinationer får ett ekonomiskt stöd som bygger på antal invånare i en ort/region och inte på antal övernattningar och idag utbetalas stöd utifrån storleken på befolkningen. Bäddpeng är ett avgiftsuttag vars avsikt är att det på besöksnäringens utbud av boende ska läggas en avgift på några kronor som ska gå till bland annat utveckling och underhåll av reseanläggningar. Norge har nyligen infört en variant av turistskatt som kallas besöksbidrag. Besöksbidraget ska användas för att finansiera merkostnader som uppstår på grund av turismen, till exempel infrastruktur och miljövård. En kommun är emot bäddpengen och tycker att de nuvarande omfördelningssystemen istället kan omarbetas och styras för att bättre hjälpa mindre turistorter.



Byggande av specialbostäder

Utöver bostäder med rimliga boendekostnader saknas många typer av bostäder som mer eller mindre kan kopplas till den äldre befolkningen: Bostäder för äldre, tillgänglighetsanpassade bostäder, bostäder i markplan med tillgång till uteplats, bostäder i kollektivtrafikhärlägen, bostäder med kollektiva funktioner, trygghetsboende och bostäder för bland annat äldre i attraktiva centrumnärlägen (se diagram 27, sida 41).

När kommunerna får ange vilken typ av specialbostäder som förväntas påbörjas i år och nästa år utgörs den största delen av särskilt boende för äldre med 288 bostäder. Därefter kommer seniorbostäder och om dessa slås ihop med trygghetsbostäder blir det 55 bostäder i den kategorin. Sedan kommer övriga bostäder (32), men de kommuner som angav det alternativet har inte kunnat precisera vilken typ av bostäder det rör sig om. Efter det kommer bostäder för personer med funktionsnedsättning (31) och här ingår alla boendeformer. Slutligen finns också studentbostäder med (15), vilka planeras i en av de två kommuner som har underskott på den boendeformen.

Antal bostäder som förväntas påbörjas
år 2025 och 2026

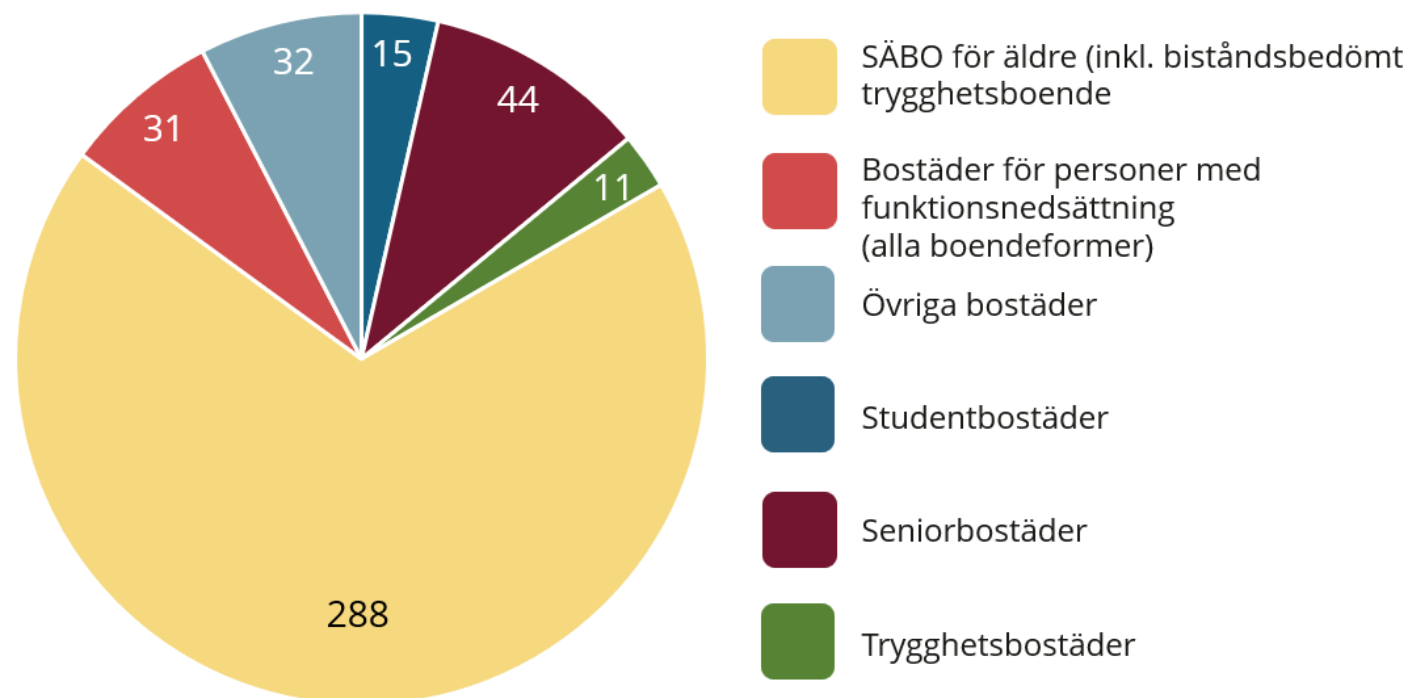


Diagram 33. Kommunernas bedömning av vilken typ av specialbostäder som kommer att börja byggas under 2025 och 2026

Begränsande faktorer för bostadsbyggandet

Samtliga 15 kommuner i Dalarna svarar att det finns en eller flera faktorer som begränsar bostadsbyggandet (se diagram 33 på nästa sida). De främsta faktorerna handlar även i år på olika sätt om ekonomi, med höga produktionskostnader i topp (12 kommuner). Även svårigheter för byggherrar att få långivare (9 kommuner), krav på nedskrivning/direktavkastning (7 kommuner) och svårigheter för privatpersoner att få lån (7 kommuner) är faktorer som spelar in. Andra ekonomiska faktorer som tas upp är en svag andrahandsmarknad för bostäder (5 kommuner), kommunen/det allmännyttiga bostadsbolaget saknar ekonomiska resurser eller möjligheter (4 kommuner), en svag inkomstutveckling (3 kommuner) samt ränteläget och konjunkturen i Sverige (1 kommun). Några kommuner tar upp utmaningen med intressenter som drar sig tillbaka av olika anledningar.

När kommunerna svarar på den här frågan i bostadsmarknadsenkäten rangordnar de inte svaren utifrån vilket som är det största hindret i respektive kommun. Under dialogerna med kommunerna framgår det dock tydligt att det är de höga produktionskostnaderna som är den största begränsande faktorn. För många av kommunerna är det produktionskostnaderna i kombination med det låga marknadsvärdet på bostäder som är det största hindret. En kommun skriver att det är svårt att möta hyresgästernas önskemål om en central lägenhet med en hyra på mellan 6 000 och 8 000 när nyproduktion kostar så mycket.

Flera kommuner bedömer också att de begränsande faktorerna inbegriper brist på detaljplanelagd mark (7 kommuner), vikande befolkningsunderlag (5 kommuner), konflikter i relation till allmänna eller nationella intressen enligt plan- och bygglagen (5 kommuner) eller överklagade detaljplaner (4 kommuner). En kommun berättar att när det gäller förtätning så överklagas detaljplanerna nästan alltid. Det spelar ingen roll om det är bostäder eller industri som det planeras för. En kommun beskriver att vatten blivit en större fråga vilket kan vara bra, men ibland blir lite överdrivet detaljerat. I några kommuner är det specifikt dagvattenfrågan som beskrivs som en utmaning. Flera kommuner beskriver att strandskyddet är en stor begränsning och några kommuner tar upp buller som ett problem. En kommun uppfattar lagstiftningen kring förorenad mark som otydlig och har en del problem på grund av det. En kommun nämner att riksintresset för kulturmiljö begränsar bostadsbyggandet i vissa områden.

Några kommuner beskriver att brist i kapaciteten i elnät och reningsverk medverkar till att det är svårt att få till byggnation. En kommun tar upp att infrastrukturen är svag och utbudet av kollektivtrafik är dåligt, samt att det i många områden inte går att ladda elbilar. För de skattefinansierade bolagen blir det ett moment 22, bolagen investerar inte om de inte har täckning för åtgärd/utbyggnad, men täckning finns inte förrän något gjorts. En annan kommun nämner bristen på fungerande tågtrafik som en begränsning.



Begränsande faktorer för bostadsbyggandet



Diagram 34. Kommunernas bedömning av de främsta faktorerna som begränsar bostadsbyggandet.

6

Kommunernas bostadsförsörjningsarbete

Några kommuner uttrycker en frustration över att av olika anledningar inte har möjlighet planera för de utmaningar som finns idag.

Majoriteten av kommunerna tycker inte att någon särskild hushållstyp är svårare att planera för och prioriterar inte heller någon särskild hushållstyp i bostadsplaneringen. När det gäller olika grupper på bostadsmarknaden är det dock tydligt att mycket handlar om bostäder för äldre på olika sätt. Antingen att bygga fler platser inom särskilt boende, eller att bygga för att locka äldre personer att sälja sina villor. Även att kunna tillskapa fler bostäder med rimliga boendekostnader tas upprepade gånger upp som både en utmaning och en prioritering.

Sex kommuner har riktlinjer för bostadsförsörjningen som är antagna 2018 eller tidigare. Sju kommuner har riktlinjer som antogs under nuvarande eller föregående mandatperiod. En kommun har antagit riktlinjer i år och en ska anta riktlinjer under hösten. Länsstyrelsens uppfattning efter att ha pratat med kommunerna är att riktlinjerna för bostadsförsörjningen i stor utsträckning inte används eller följs upp av kommunerna själva.

Riksdagen tog i år beslut om en ändring av lagen (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar som började gälla den 1 mars och riktlinjerna har numera bytt namn till handlingsplan. Syftet med ändringarna i lagen är bland annat att förbättra kommunernas planering och samordning av bostadsförsörjningen. Länsstyrelsen hoppas att förändringen leder till att kommunerna i större utsträckning använder handlingsplanen som ett arbetsmaterial och ett



Bild 2: Vide Persson



planeringsunderlag i den strategiska planeringen, framför allt i översiktsplaneringen. Ett fåtal kommuner jobbar på ett strategiskt sätt med att ta fram en handlingsplan för bostadsförsörjningen innan arbetet med översiktsplanen startar. I handlingsplanen ska det bland annat finnas en analys av hur bostadsmarknaden ser ut och vad det finns för behov som behöver täckas. Utifrån slutsatserna i handlingsplanen ska sedan kommunen i översiktsplanen visa var ny bebyggelse ska tillkomma.

Majoriteten av kommunerna tycker inte att någon särskild hushållstyp är svårare att planera för och prioriterar inte heller någon särskild hushållstyp i bostadsplaneringen.

Kommunal samordning

Intern samverkan

De flesta kommuner har en intern samverkan mellan olika sektorer och det allmännyttiga bostadsbolaget när det handlar om planeringen för bostadsförsörjningen. Sedan skiljer det sig åt vilka och hur många som är inblandade i arbetet. Den interna samverkan är tydligast i framtagandet av riktlinjer/handlingsplan för bostadsförsörjningen. Drygt hälften av kommunerna arbetar inte aktivt med att tillvarata socialtjänstens kunskap och erfarenhet i den fysiska planeringen. De kommuner som jobbar aktivt med socialtjänsten svarar att de gör det i form av dialog mellan verksamheterna inom kommunen, möten i planeringsskeden, i samarbete kring handlingsplan för bostadsförsörjning och genom medverkan i arbetet med detaljplaner. En kommun samarbetar framför allt när det gäller behovet av trygghets- och gruppboheter.

Mellankommunal samordning

Nio av länets kommuner samverkar med andra kommuner i planeringen för bostadsförsörjningen. Samverkan handlar enligt svaren i bostadsmarknadsenkäten om utbyte av information om bostadsbyggande och bostadsbehov (8 kommuner), gemensam regionplanering (3 kommuner), gemensamma analyser av bostadsmarknaden (3 kommuner), samverkan via utvecklingsbolaget Samarkand (1 kommun) samt ett samhällsbyggnadsnätverk via Region Dalarna, samarbete i Falun-Borlängeregionen, samt nätverkande på tjänstemannasidan mellan kommunerna med mera (1 kommun). Fem kommuner har enligt enkätsvaren ett samarbete både inom och utanför länets gränser när det gäller personer som på grund av våld från närstående behöver flytta till en annan kommun. Fyra kommuner samarbetar endast inom länet och en kommun endast med kommuner utanför länet. Fem kommuner har inget samarbete, men tre av dessa nämner under kommundialoger att det sker en praktisk samverkan mellan kommuner även om det inte finns något formellt samverkansavtal.



Förändring av allmännyttiga bostadsbolags bestånd under 2024

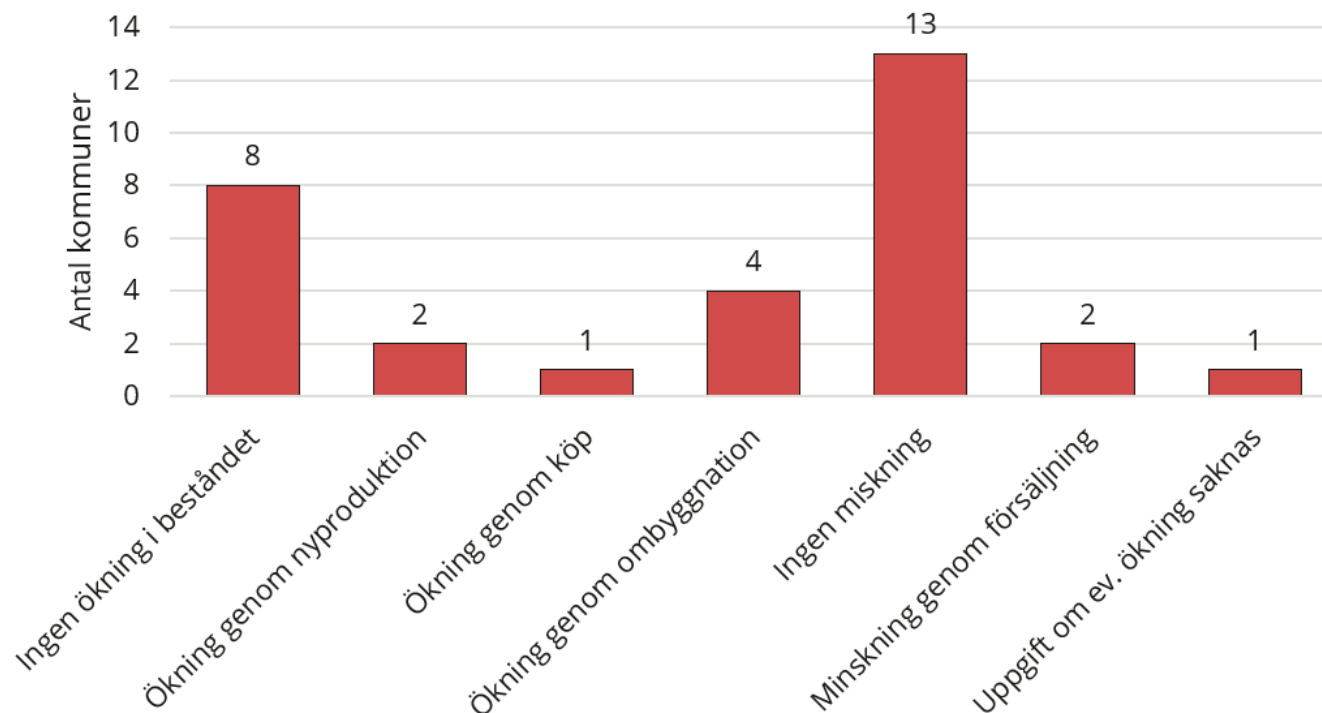


Diagram 35. Ökning och minskning av allmännyttiga bostadsbolags bestånd under 2024 genom nybyggnad, ombyggnad, inköp, rivning eller försäljning.

Allmännyttan

Under 2024 skedde det varken någon ökning eller minskning av allmännyttans bestånd i sju kommuner. I en kommun skedde ingen ökning men en minskning. I sex kommuner skedde ingen minskning, men någon form av ökning och i en kommun skedde både en ökning och en minskning. Totalt tillkom det 57 bostäder och minskade 26 bostäder (samtliga via försäljning). En kommun har angett att ingen minskning skedde, men har inte svarat på frågan om eventuell ökning av beståndet.

En kommun nämner att allmännyttan har ett uppdrag att göra sig av med lägenheter, men att inga beslut är tagna om antal eller område. En annan kommun berättar att allmännyttan inte har aviserat att de ska utränga eller sälja bostäder, utan att de tvärtom ska bygga bostäder.

I en kommun svarar representanter från det allmännyttiga bostadsbolaget att de inte ser någon ökning i beståndet framöver utan att det snarare handlar om avyttring av allmännyttans bestånd.

7

Länsstyrelsens arbete med bostadsförsörjningsfrågor

Enligt i 3 § lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar ska länsstyrelserna lämna kommunerna i länet råd, information och underlag för deras planering av bostadsförsörjningen. Länsstyrelsen ska uppmärksamma kommunerna på behovet av samordning mellan kommuner i frågor om bostadsförsörjning och verka för att sådan samordning kommer till stånd. Lag (2013:866).

Nystart för bostadsförsörjningsarbetet

Länsstyrelsen i Dalarnas län startade under hösten 2024 upp arbetet med bostadsförsörjningsfrågor igen efter att det varit nedprioriterat under några år, med undantag för ett visst arbete med bostadsmarknadsenkäten och bostadsmarknadsanalysen samt yttranden över kommunernas handlingsplaner (tidigare riktlinjer). Under hösten har Länsstyrelsen i Dalarnas län verksamhetsplanerat för att kunna jobba på ett strategiskt sätt med frågorna och i december 2024 anordnades tillsammans med Örebro och Värmlands län en konferens på temat bostadsförsörjning i mindre orter och det genomfördes också kommundialoger med länets 15 kommuner. Efter önskemål från kommunerna om att istället ha dialogen på våren har Länsstyrelsen under en timme i april-maj hållit en andra omgång med kommundialoger där vi diskuterat respektive kommuns bostadsmarknad och bostadsförsörjningsarbete med utgångspunkt i vad kommunerna svarade i årets bostadsmarknadsenkät. Under året väntas flera handlingsplaner för bostadsförsörjningen skickas till Länsstyrelsen för synpunkter och i höst kommer ytterligare en konferens att anordnas, som en fortsättning på förra årets konferens. Årets tema är "Att utvecklas utan att växa".

Tidigare har många kommuner inte märkt av Länsstyrelsen i Dalarnas bostadsförsörjningsarbete, men genom att hålla årliga kommundialoger, konferenser och försöka hitta forum för kommunerna att diskutera och samverka hoppas vi nu kunna ändra på det.



Regleringsbrevsuppdrag 3B3 om kommunernas riktlinjer för bostadsförsörjningen

Enligt länsstyrelsernas regleringsbrev 3B3 ska varje länsstyrelse redogöra för hur kommunernas riktlinjer för bostadsförsörjningen kan bidra till att främja ett ökat bostadsbyggande. Vidare ska länsstyrelserna redogöra för om det finns behov av kompetenshöjande insatser för att förbättra eller påskynda kommunernas arbete med att ta fram aktuella riktlinjer som kan möta de behov som finns på bostadsmarknaden i en situation då bostadsbyggandet faller snabbt. Länsstyrelsen tror att kommunernas handlingsplan (tidigare riktlinjer) för bostadsförsörjningen kan bidra till att främja ett ökat bostadsbyggande men i Dalarnas län ser vi inte att det är ett allmänt bostadsbyggande som behövs, utan snarare en översyn över vilken typ av bostäder som behövs, hur kommunen kan använda befintligt bestånd och en strategi för hur kommunerna inte bara kan växa utan också krympa. I Dalarna är det många kommuner som har minskat eller avstannat i befolkningens mängd och som enligt befolkningsframskrivningar inte heller kommer att öka under kommande 25 år under nuvarande förutsättningar. Kommunerna behöver fortfarande bygga bostäder, men i många fall handlar det inte om att bara bygga fler bostäder utan om att se till hela bostadsbeståndet, inklusive befintliga bostäder, och om att bygga rätt typ av bostäder. Kommunerna behöver ta reda på vilken typ av bostäder som efterfrågas/saknas i kommunens bestånd och var i kommunen de behövs. Finns det exempelvis bostadsformer som saknas idag och hur kan kommunen ta reda på om det finns en efterfrågan på dessa?

Vad gäller kompetenshöjande insatser har Dalarna flera kommuner som inte tagit fram riktlinjer på ett antal år och Länsstyrelsen har uppfattat att flera kommuner inte riktigt vet vad det innebär att fram en handlingsplan förrän arbetet är igång. Många gånger är det inte samma person som var ansvarig förra gången och det varierar vem på kommunen som tar fram handlingsplanen, det är inte ovanligt att det är någon som inte annars jobbar med bostadsförsörjning eller att det är en konsult. Eftersom Länsstyrelsen i Dalarnas län inte har arbetat så mycket med bostadsförsörjningsfrågor på ett antal år har vi inte heller hjälpt kommunerna att komma igång genom uppstartsmöten eller liknande. Vi ser dock att många har problem med att konkretisera sina mål, vissa för att de inte vet hur det ska gå till och andra för att politiken vill att handlingsplanen ska vara mer av ett övergripande dokument för att inte kommuninvånarna ska kunna ifrågasätta projekt som inte stämmer överens med vad som står däri. Det skulle också behövas kompetenshöjning inom analysarbetet då det ofta är svårt att följa hur och varför kommunerna har kommit fram till hur många bostäder som behövs, på vilken plats och vilken typ av bostäder. Själva efterfrågar kommunerna ett tydligare ramverk för handlingsplanen. Idag kan den se ut på många olika sätt och enligt kommunerna skulle det underlätta om det fanns en nationellt framtagna mall med en rubriksättning och instruktioner som motsvarar minimikraven för vad som ska ingå. Det finns också önskemål från kommunernas sida om hjälp från Boverket med hur de ska tolka och arbeta med måtten på behovsbaserad bostadsbrist. Ungefär hälften av länets kommuner har börjat använda sig av måtten och flera uttrycker att de inte riktigt vet hur måtten ska användas och analyseras.



Gränsöverskridande samarbeten

Länsstyrelsen i Dalarnas län är en del av gränskommittén Innlandet-Dalarna, vilket är ett gränsöverskridande samarbete som ska bidra till utveckling av livskraftiga lokalsamhällen i gränsregionen Innlandet-Dalarna-Värmland. Medarbetare på enheten för mark, energi och klimat arbetar tillsammans med gränskommittén med kompetensutveckling, samordning av utvecklingsstrategier över gränsen, grön omställning och utveckling av attraktiva områden för att skapa livskraftiga lokalsamhällen och ett konkurrenskraftigt näringsliv. Ett av insatsområdena har varit bostadsfrågan i fjällområdena både på svenska och norska sidan, där målet har varit att utbyta erfarenheter och metoder för att bidra till att möjliggöra en hållbar utveckling.

Fjälllänsarbetet är ett annat samarbete i fjällregionen, där samhällsplanerarna på länsstyrelserna i Dalarnas, Jämtland och Västerbottens och Norrbottens län för dialog om gemensamma utmaningar i fjällområdena med en stor turistnäring och en krympande lokalbefolkning.

Bostadsförsörjning i mindre orter

Länsstyrelsen i Dalarna har, i samverkan med länsstyrelserna i Värmlands och Örebro län, sedan 2023 haft ett samarbete med fokus på bostadssituationen i mindre orter som har en minskande eller stagnerad befolkningsutveckling. De utmaningar som vikande befolkningsunderlag medför är stora och i de tre länen har gemensamma svårigheter och möjligheter identifierats. Fokus i samarbetet har hittills varit att ta fram en gemensam nuläges- och bakgrundsbeskrivning samt belysa konsekvenser och utmaningar av omställningen för mindre kommuner. I förra årets bostadsmarknadsanalys belystes några av de utmaningar som dessa kommuner ofta ställs inför:

Övergivna hus och tomter. Antalet bostäder har i många mindre orter inte minskat i samma omfattning som befolkningen. Det har lett till att både småhus och flerbostadshus står tomma och övergivna. Förutom att de utgör ett förfulande inslag i stadsbilden så kan övergivna byggnader också innebära en fara för människors hälsa och för miljön. Problemet att få kontakt med fastighetsägare till övergivna och ovårdade byggnader och tomter är ett stort bekymmer för många kommuner och leder till svårigheter att få till upprustning eller rivning av ödetomter.

Oseriösa fastighetsägare och social dumpning. Fastigheter med lågt värde, i detta fall främst flerbostadshus med lägenheter, riskerar inte bara att stå och förfalla. Husen kan också köpas upp av personer eller företag som avser att hyra ut lägenheterna, som då ofta hyrs ut till personer med olika typer av utmaningar som gör att de har svårt att få tag på en bostad hos andra hyresvärdar.



Länsstyrelsernas arbete under 2024 och 2025

Fokus för länsstyrelsernas arbete under 2024 har varit att hitta möjligheter och verktyg för kommunerna att arbeta med dessa utmaningar. Detta har bland annat gjorts genom enskilda kommunbesök, men också vid en gemensam träff i Storfors som länsstyrelserna i december 2024 bjöd in samtliga länens kommuner till.

Kommunträff i Storfors

Knappt 40 deltagare från kommuner i samtliga län deltog vid kommunträffen som ägde rum i Folkets Hus i Storfors. Syftet med träffen var dels att belysa gemensamma utmaningar, dels att sprida kunskapsunderlag och forskningsbaserat stöd kring hur de kan hanteras. Centralt var att ge ökade möjligheter till samtal om bostadsrelaterade utmaningar och lösningar brett över kommun- och länsgränser.

Det övergripande målet med dagen var framför allt att möjliggöra för nya möten och ökad samverkan över administrativa gränser. Deltagarna hade flertalet olika roller, såväl politiker som tjänstepersoner från kommuner, regioner, länsstyrelser och kommunala bostadsbolag fanns representerade. Gemensamma utmaningar som lyftes fram återkommande i gruppdiskussionerna var bland annat:

- Möjligheter för privatpersoner och byggaktörer att få lån
- Finansiering för att riva delar av befintligt bostadsbestånd
- Krav på direktavskrivning
- Stigmatisering av livet utanför de större städerna
- Ökad andel äldre befolkning som ska försörjas
- Nedmontering av samhällsservice
- Social dumping
- Kompetensförsörjning inom såväl politik som näringsliv
- Befintligt bostadsbestånd matchar inte behoven (exempelvis trevåningshus utan hiss)
- Allt fler uppgifter läggs på kommunerna samtidigt som inga extra resurser skjuts till
- EU-bidrag och andra stöd tar mycket tid i anspråk och prioriteras därför ned



På träffen lyftes på flera håll även en önskan om att ta sig an utmaningarna mer tillsammans. Att kommunernas verktyg behöver bli fler var en utbredd uppfattning, men några befintliga arbetssätt och verktyg nämndes också. Exempelvis mellankommunal samordning kring framtagande av riktlinjer för bostadsförsörjning, samverkan i regionala organ och effektiva planeringsprocesser.

Efter träffen genomfördes en digital utvärdering som visade på ett stort intresse bland deltagarna för att fortsätta diskutera frågorna i det aktuella sammanhanget, och särskilt med inriktning på möjliga lösningar och vägar framåt.

De tre länsstyrelserna har därför valt att fortsätta samarbetet och att i det vidare arbetet ha ett mer framåtblickande fokus. Under hösten 2025 planeras för ytterligare en gemensam fysisk träff med tyngdpunkt på att lyfta fram goda exempel samt forskningsbaserade strategier för att hantera bostadsrelaterade utmaningar som kommer med minskande eller stagnerande befolkningsutveckling.

Utredning om förbättringar av regleringen kring tvångsförvaltning

I betänkandet av Utredningen om åtgärder för stärkt trygghet i den byggda miljön (SOU 2025:5) föreslås att regleringen kring tvångsförvaltning ses över för att se om denna kan effektiviseras. När det inte går att hitta en aktör som är villig att ta på sig förvaltningen riskerar regeln att bli verkningslös.

Utredningen lämnar också ett förslag på att det bör utredas om ett krav på tillstånd för att få ta ut hyra av en bostadshyresgäst bör införas. Syftet med tillståndet är bland annat att det kan användas som påtryckningsmedel mot en fastighetsägare som inte sköter sin fastighet. Eftersom hyran är fastighetsägarens inkomstkälla skulle ett indraget tillstånd kunna ge kommunerna ett verkligt påtryckningsmedel och utgöra ett tydligt incitament för fastighetsägaren att följa gällande regler för förvaltning av fastigheter.

Om dessa förslag blir verklighet och vilken effekt de kan få för kommunernas möjligheter att få fastighetsägare att bättra sköta om sina fastigheter återstår att se.



Källförteckning

Kommunernas svar från bostadsmarknadsenkäten 2025

Kommundialoger i december 2024 och i april-maj 2025

Ekonomifakta.se

Riksdagen.se

Regjeringen.no

Statistiska centralbyrån (SCB) – kommuner i siffror

Statistiska centralbyrån (SCB), statistikdatabasen:

Befolkningsframskrivning - folkmängd, antal efter region, inrikes/utrikes född, ålder och år (20240611 08:00)

Befolkningsförändringar - befolkning efter region, förändringar, kön och månad (20250221 08:00)

Flyttstatistik - flyttningar efter region, kön, tabellinnehåll och år (20250221 08:00)

Befolkningspyramid - folkmängd efter ålder, kön och år (20250221 08:00)

Försörjningskvot - försörjningskvot totalt efter region och år (20250321 08:00)

Medelålder - Befolkningens medelålder efter region, kön och år (20250321 08:00)

Bostadsbyggande - Färdigställda lägenheter i nybyggda hus, antal efter region, hustyp, upplåtelseform och år (20250509 08:00)

Bygglov - bygglov för nybyggnad, antal lägenheter efter region, hustyp och kvartal (20250224 08:00)

Fritidshus - Antal fritidshus efter region och år (20250327 08:00)

