Läget på bostadsmarknaden

i Dalarnas län 2026

Länsstyrelsen
Dalarnas län

Omslagsbilder: Timmerstuga vid Siljan, foto: Mostphotos
Lokaltrafikbuss, foto: Mostphotos

Utgiven av: Länsstyrelsen i Dalarnas län, juni 2026

Författare: Linn Persson, Länsstyrelsen i Dalarnas län

Diarienummer: 405-5196-2026

Rapportnummer: 2026:02

Rapporten kan laddas ner från Länsstyrelsen i Dalarnas läns webbplats: lansstyrelsen.se/dalarna/publikationer

Ingår i serien Rapporter från Länsstyrelsen i Dalarnas län, ISSN: 1654-7691

Om rapporten

Alla länsstyrelser har årligen ett uppdrag att ta fram en regional analys av bostadsmarknaden. Rapporten vänder sig till regeringen och riksdagen och aktörer såsom kommuner, byggföretag och andra som intresserar sig för bostadsmarknaden i ett bostadsförsörjningsperspektiv. Rapporten är en analys av bostadsmarknaden i enlighet med länsstyrelsernas årliga uppdrag i förordningen (2011:1160) om regionala bostadsmarknadsanalyser och kan fungera som ett kunskapsunderlag till kommunerna. Genom bostadsmarknadsanalysen följer Boverket utvecklingen på de lokala och regionala bostadsmarknaderna och gör nationella sammanställningar.

Rapporten inleds med en sammanfattning följt av Länsstyrelsens iakttagelser. Det första kapitlet beskriver vilka förutsättningar vi har i Dalarna. Därefter kommer avsnitt om läget på bostadsmarknaden och bostadsbyggande, följt av kommunernas verktyg och arbete. Rapporten avslutas med ett kapitel om Länsstyrelsens och arbete med bostadsförsörjning.

Merparten av uppgifterna om situationen i kommunerna är hämtade från Boverkets bostadsmarknadsenkät 2026 samt de kommundialoger som genomförts under mars 2026 där Länsstyrelsen har samtalat med företrädare för 14 av länets 15 kommuner.

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 Gagnefs kommun benämns som Gagnef. På samma sätt används ibland begreppet Dalarna, som i rapporten syftar på Dalarnas län.

Förord

Under det senaste decenniet har vi i Dalarnas län haft en utbredd bostadsbrist, men de sista åren har kommunerna börjat komma i kapp och idag är det mer än hälften av kommunerna som har uppnått en balans mellan behov och utbud på bostadsmarknaden. Det beror delvis på en ny verklighet med förändrad demografi, i flera kommuner en betydligt mindre befolkningsökning än tidigare och i många kommuner en befolkningsminskning. Bostadsförsörjningsfrågor berör många delar av samhällsplaneringen och målet är att uppnå en balanserad bostadsmarknad. Länsstyrelsen försöker hitta former för en bred samverkan och utbyte av erfarenheter tillsammans med Region Dalarna och kommunerna för att främja den långsiktiga balansen på bostadsmarknaden. Här ingår exempelvis Dalalab och Hållsamnätverket. Samverkan behöver handla om hur vi tillsammans kan öka beredskapen för att tillgodose olika gruppers behov av bostäder genom att stärka social hållbarhet i både bostadsförsörjningen och i samhällsplaneringen i stort. Vi behöver också hitta möjligheter att fortsätta bygga och att rusta befintligt bostadsbestånd utifrån de specifika behov som finns, samt att tänka nytt för att omvandla tomma och oanvända byggnader till bostäder.

Falun, 1 juni 2026

Åsa Lindqvist
Enhetschef för enheten Kulturmiljö och samhällsplanering

Innehåll

OM RAPPORTEN **3**

FÖRORD **4**

SAMMANFATTNING **7**

LÄNSSTYRELSENS IAKTTAGELSER **10**

Paradoxen i att det finns lediga bostäder men samtidigt är bostadsbrist 10

Befintliga strukturer, gestaltning och sociala aspekter 11

Var ligger ansvaret? 15

Begränsande faktorer och statliga stöd 15

Regionala initiativ 16

HUR SER DET UT I DALARNA? **18**

Geografi och hushåll 18

Befolkningsförändringar 20

Åldersstrukturer 23

Ekonomi 26

Bostadsbeståndet 27

Fritidshus 29

Ovårdade och förfallna byggnader - en utmaning för kommunerna 35

LÄGET PÅ KOMMUNERNAS BOSTADSMARKNADER **40**

Förklaring av kartornas färger 45

Bostadsmarknaden över tid 46

Bostadsmarknaden som helhet 47

Bostadsmarknaden i centralorterna 48

Bostadsmarknaden i övriga delar 49

Läget om tre år 50

Bostadsmarknaden för olika grupper 52

Bostadsmarknadsläget för äldre 52

Bostadsmarknadsläget för ungdomar 59

Bostadsmarknadsläget för personer med funktionsnedsättning i särskilt boende 61

Boende för personer med socioekonomiska utmaningar 62

EFTERFRÅGAN OCH BEHOV **67**
Vilken typ av bostäder behövs? 72
Vilka hinder finns för att personer ska få sina bostadsbehov tillgodosedda? 74
Vilka bostadsstorlekar och upplåtelseformer efterfrågas? 75
TILLSKOTT AV BOSTÄDER **77**
Planberedskap 77
Statliga stöd 81
Befintligt bestånd 83
Förändringar genom ombyggnad och/eller rivning 83
Nyproduktion 86
Begränsande faktorer 90
KOMMUNERNAS VERKTYG **93**
Ägardirektiv hos allmännyttan 93
Handlingsplan för bostadsförsörjningen 94
Riktlinjer för markanvisning 96
LÄNSSTYRELSENS ARBETE **99**
Samverkan med andra länsstyrelser 99
Kommundialoger 100
Regionala nätverk 100
Hemlöshetsstrategin 100
Regleringsbrevsuppdrag 100
KÄLLFÖRTECKNING **102**

Sammanfattning

Några huvudpunkter i rapporten:

Hur ser det ut i Dalarnas län?

- De senaste åren har länets befolkning minskat och enligt prognoser från både SCB och Region Dalarna ser den trenden ut att fortsätta ett tag till. Under 2025 ökade befolkningen i tre av Dalarnas kommuner, i två kommuner var den i princip oförändrad och i tio kommuner minskade befolkningen. Det är dock inga stora förändringar utan handlar om minskningar mellan -0,1% och -1,7%. Ökningarna låg mellan +0,2 och +0,7 %.

- Dalarna är ett landsbygdslän och länets befolkning bor i större utsträckning utanför centralorter jämfört med hela Sverige. Länet har något större andel ensamstående personer och något färre i övriga hushåll. I Dalarna är 50,2% av invånarna ensamstående och motsvarande siffra för hela Sverige är 48,9%.

- Dalarna är också ett län med många fritidshus och fritidshusområden. I alla länets kommuner har fritidshusen ökat de senaste tio åren. Som mest har de ökat i de främsta vinterturismdestinationerna Malung-Sälen, Orsa och Älvdalen. Priset på fritidsbostäder ligger relativt högt i förhållande till priset på permanentbostäder, vilket kan tyda på att personer från andra delar av Sverige och världen driver upp priserna. Den främsta utmaningen för kommuner med en stor andel besökare kan dock vara svårigheten att veta hur många bäddar som faktiskt finns och därmed hur många människor som kan vistas samtidigt i ett område och att kunna anpassa service och tjänster utifrån faktiska förutsättningar.

Läget på bostadsmarknaden

- Liksom i många andra delar av landet fortsätter bostadsmarknaden i Dalarna att präglas av den demografiska omställningen och idag är det enstaka kommuner som har en generell bostadsbrist. Det handlar i de flesta fall inte längre om att fokusera på att bara bygga nytt. Nästan alla kommuner har lediga bostäder någonstans i kommunen. Utmaningen är att de inte ligger i tillräckligt attraktiva områden eller kommundelar, eller att de är i en storlek eller upplåtelseform som inte efterfrågas.

- Nio av femton kommuner bedömer idag balans på bostadsmarknaden, vilket är tre kommuner fler än förra året. Två kommuner bedömer ett överskott och fyra kommuner bedömer ett

underskott. Av de kommuner som bedömer antingen överskott eller underskott är det svårt att hitta en gemensam nämnare. Det handlar om både geografiskt stora och små kommuner och anledningarna till det bedömda underskottet varierar. Både kommuner som ökat och minskat i befolkning bedömer att det finns en bostadsbrist och underskottet behöver inte vara en följd av hög inflyttning utan kan också handla om att en del av de befintliga bostäderna av olika anledningar inte anses attraktiva och därför är svåra att hyra ut eller sälja.

- Nästan alla kommuner har lediga bostäder i någon del, vilket innebär att det i de flesta fall inte finns någon generell bostadsbrist. Det handlar i stället om en specifik bostadsbrist där det saknas vissa storlekar på bostäder och i vissa områden. Utmaningen för många kommuner handlar om att hitta byggbar mark i de populära områdena och att hitta strategier för att hantera de befintliga områden som inte är lika populära och där det kan finnas tomma bostäder som är svåra att sälja eller hyra ut. Det är inte heller säkert att den typ av bostäder som behövs och initialt efterfrågas behöver vara det som sedan efterfrågas beroende på att boendekostnaden blir för hög.

Bostadsmarknaden för äldre

- Flera av länets kommuner fortsätter att lyfta utmaningen med bostadsförsörjning för samhällets äldsta invånare. Det är en heterogen grupp med olika behov och önskemål, men en genomgående tendens tycks enligt PRO (Pensionärernas Riksorganisation) vara att människor gärna vill bo kvar i sitt etablerade boende och sammanhang så länge som möjligt. Det upplevs både dyrt och omständligt att behöva flytta till ett nytt boende i ett nytt område. För att få till flyttkedjorna som de flesta kommuner pratar om, där äldre flyttar från större lägenheter och villor till mindre bostäder behövs troligen något mer än att bara bygga nya bostäder. Bostäderna ska helst vara tillgänglighetsanpassade, finnas i attraktiva områden och ha en boendekostnad som inte överstiger den befintliga.

Tillskott av bostäder

- Trots vikande befolkningsunderlag och andra utmaningar är de flesta överens om att det på olika sätt behöver tillskapas bostäder som möter dagens behov och efterfrågan av bostäder med framför allt en lägre hyresnivå, bostäder för äldre samt tillgänglighetsanpassade bostäder.

- De fem främsta faktorerna som idag begränsar bostadsbyggandet är enligt länets kommuner ekonomiska faktorer av olika slag.

Exempelvis anger 12 av länets 15 kommuner höga produktionskostnader som främsta begränsning för att kunna producera de bostäder som behövs. Här är det viktigt att skilja på begreppen produktionskostnad och byggkostnad, där det i produktionskostnad förutom byggkostnaden även ingår andra avgifter och kostnader. Svårigheter för både byggherrar och för privatpersoner att få lån har angetts av respektive sju kommuner och hamnar på en andra och tredje plats. På fjärde plats hamnar en svag andrahandsmarknad för bostäder (sex kommuner).

Resurser och stöd

- Många kommuners uppfattning om bostadssituationen framöver är att kraven hela tiden ökar medan resurserna minskar. Det största behovet som kommunerna ser är mer resurser för att kunna anställa tillräckligt med kompetens samt ekonomiska statliga stöd för både nyproduktion med lägre hyror och för renovering och anpassning av det äldre bostadsbeståndet. Kommunerna är överens om att de stöd som finns idag riktade mot kommunernas planering (stöd för antagna detaljplaner som möjliggör småhusbebyggelse respektive omvandlingar från lokaler till bostäder) varken gör från eller till. Den typen av stöd hjälper inte för att få i gång byggandet eftersom det inte är där problemet sitter. Dels är stödnivåerna för låga, dels är stöden felriktade. Kommunerna beskriver i stället att det är byggherrarna som är i behov av ekonomiska stöd för att bostadsbyggandet ska komma i gång igen.

Länsstyrelsens iakttagelser

Allt oftare kommenterar kommunerna att de tycker att det är svårt att göra de bedömningar som efterfrågas i bostadsmarknadsenkäten. De bedömningar som görs blir också snabbt inaktuella då förhållandena på bostadsmarknaden kan förändras snabbt. Svaren på flera av frågorna upplevs som rena spekulationer. Kommunerna kan ha en uppfattning men saknar underlag för att bekräfta det och flera upplever att det generellt är utmanande att uttala sig i bostadsförsörjningsfrågor.

Paradoxen i att det finns lediga bostäder men samtidigt är bostadsbrist

Tillgången till bostäder är en viktig fråga för både kommunernas och länets utveckling. Brist på rätt typ av bostäder hämmar kommunernas konkurrenskraft och därmed den regionala utvecklingen.

Idag står vi inför en ny verklighet där flera kommuner behöver börja, eller har börjat fundera på att se över sina mål, visioner och strategier för att möta dagens utmaningar med en åldrande befolkning, minskade barnkullar och en lägre inflyttning. Bristen på bostäder har minskat på de flesta håll och flera kommuner jobbar med att försöka hitta strategier för att med hjälp av större företagsetableringar locka fler invånare eller försöka hejda en minskning av befolkningen. Med en befolkningsminskning följer snabbt minskade skatteintäkter samtidigt som kommunernas kostnader är betydligt trögare att ställa om och svårare att anpassa. Det har blivit viktigare att bygga just den typ av bostäder som behövs och efterfrågas, samtidigt som det finns ett behov av att rusta och renovera det äldre beståndet som i flera kommuner börjar vara nedgånget. Alla kommuner vill öka eller behålla sin nuvarande befolkningsmängd, men många kommuner har inte tillräckliga resurser för att kunna göra djupare analyser av bostadsmarknaden och ta reda på vad som egentligen behövs och kan efterfrågas av olika grupper. I stället får kommunerna många gånger lita på att externa exploatörer bygger det som människor vill ha baserat på det faktum att dessa aktörer behöver få kalkylerna att gå ihop för att kunna bygga. Problemet är att intresset för att bygga är svalt i många av kommunerna och att allmännyttan inte har tillräckligt med kapital för att kunna täcka upp för det totala antalet bostäder som behöver tillskapas.

Kommunerna ser behov av olika typer av bostäder, som exempelvis större lägenheter för familjer, mindre lägenheter för ungdomar eller ett behov av fler lägenheter som passar en äldre målgrupp. Men de konstaterade

behoven matchar inte alltid mot den efterfrågan som sedan finns. Även om det byggs större lägenheter som kan passa familjer har målgruppen inte alltid ekonomiska möjligheter att faktiskt efterfråga den typen av boende. Efterfrågan kretsar i stället framför allt kring billiga bostäder oavsett storlek. Det behövs bostäder av olika slag men samtidigt finns det redan bostäder som står tomma. Frågan är hur många bostäder som behövs och om vi delvis kan utgå från befintligt bostadsbestånd och andra typer av byggnader för att se om det finns en möjlighet att omforma, att tänka nytt? I vissa kommuner finns redan bra strategier, men det kan behövas riktlinjer i fler kommuner för hur vi ska kunna säkerställa att det finns bostäder med en lägre hyresnivå. I hur stor utsträckning är det möjligt att omvandla eller renovera delar av det befintliga bostadsbeståndet?

Ibland beror de mindre attraktiva bostäderna på att de ligger i ett område som inte anses attraktivt av olika anledningar. Är det då möjligt att ta reda på varför ingen vill bo där för att kunna arbeta på olika sätt för att öka attraktiviteten? Kanske behöver vi tillsammans som samhälle, både kommun, region, stat och privata aktörer jobba ännu mer med miljön runt omkring bostäderna och försöka skapa exempelvis bättre kollektivtrafik och gång-/cykelvägar, trevligare och tryggare utemiljöer, aktiviteter för olika åldersgrupper i närområdet, samlingsplatser och annat?

Befintliga strukturer, gestaltning och sociala aspekter

Dalarna är ett län med en relativt stor andel människor som bor utanför tätorter (21% jämfört med 12% nationellt). Gestaltning på landsbygden är därmed en relevant fråga i samhällsplaneringen i länet. Var satsar kommunerna sina resurser och hur ser kommunernas strategier ut?

Bild 1: Litet barn gående på en grusväg. Foto: Most photos

Från nationellt håll sägs det att hela Sverige ska leva, men finns det faktiska förutsättningar för att det ska fungera? Många kommuner brottas med underskott både i budget och barnkullar och behöver lägga ner skolor och förskolor. Naturligt blir det då ofta skolorna på landsbygden som försvinner. Hur påverkas de personer som redan bor och verkar utanför centralorterna när allt fler funktioner och människor koncentreras till vissa punkter? Hur påverkas den lokala bostadsmarknaden när skolor och förskolor läggs ner, butiker försvinner, företag och myndigheter centraliseras?

Den äldre delen av befolkningen fortsätter att öka och kommunerna har olika strategier för att möta de behov som finns och som väntas finnas framöver. Några satsar på att bygga ut eller skapa fler platser inom särskilda boenden för äldre medan många fokuserar på att i första hand utöka hemtjänsten. Några kommuner har börjat fundera på hur det kommer att se ut på längre sikt. Troligen kommer vi inte ha lika stor andel äldre om 20 år, vad ska vi då göra av det stora antalet särskilda boenden som byggs idag, kan vi bygga flexibelt med en tanke om att ändra användningen i framtiden? En liknande utmaning står kommunerna inför redan nu när det gäller exempelvis gamla skolbyggnader, framför allt på landsbygden och i mindre orter, där kommunen har lagt ner skolverksamheten och det inte alltid finns någon plan för vad byggnaderna kan användas till i stället. Enligt PROs bostadspolitiska program är ofrivillig ensamhet ett problem för många äldre. De föreslår att ett sätt att bryta isoleringen är att skapa mötesplatser i

samlingslokaler i bostadsområden. PRO föreslår att det skulle kunna lösas genom att exempelvis stängda affärer och tidigare förskolor eller skolor görs om till samlingslokaler.

Något som vi på Länsstyrelsen har diskuterat är huruvida trycket på centralorterna har uppstått för att människor faktiskt vill bo där, eller om det har mer att göra med den centraliseringsprincip som länge har varit rådande och format samhällsplaneringen? Utifrån huvudsakligen ekonomiska faktorer har viktiga funktioner, samhällsservice och handel koncentrerats till kommunernas större orter samtidigt som kollektivtrafiken många gånger inte fungerar lika bra i hela kommunen. Ju mer service och invånare som försvinner från de mindre orterna och byarna, desto svårare blir det för de verksamheter och boende som blir kvar. Det kan göra att vissa grupper, som inte har egen bil eller vill ha möjligheten att gå till matbutik, apotek och annat, egentligen inte har något val när det kommer till bostäder utanför de större orterna, även om de hellre skulle vilja bo i ett mindre samhälle eller en by på landsbygden. Nedmonteringen av landsbygden kan i sin tur skapa andra problem för kommunerna, som möjligheten att hitta ny byggbar mark inom vad som anses vara rimligt avstånd till butiker och annan service i tätorterna samtidigt som de gröna ytorna i tätorter behöver öka, samt att all lagstiftning behöver följas. Kommunerna beskriver då och då diverse utmaningar med att planlägga i befintliga miljöer när det handlar om till exempel buller, kulturmiljöer, strandskydd, eller närhet till leder för farligt gods.

Samtidigt som vi som samhälle strävar mot allt tätare tätorter påverkar klimatförändringarna alla aspekter av vårt samhälle, inte minst förutsättningarna för byggande och boende i tätorter. Kommunerna behöver planera och förbereda våra bostadsområden för att klara både översvämningar och långa perioder med mycket höga temperaturer och torka. Det är extra viktigt för vissa utsatta grupper i samhället som barn och äldre. En åtgärd som nämns i olika sammanhang är att öka växtligheten i byggda miljöer. Exempelvis ger träd både skugga, vilket sänker temperaturen på gator och torg, och möjlighet att ta upp vatten, vilket i viss mån minskar risken för översvämning vid intensiva regn. Gröna miljöer nämns också ofta som värdefulla för vår hälsa och vårt välbefinnande. Utmaningen i att försöka förtäta tätorterna och samtidigt öka de gröna miljöerna finns överallt, så också i Dalarna. Här behöver vi kanske titta ännu mer på befintliga miljöer och bebyggelse och se hur de kan utvecklas eller omformas?

Gestaltning och sociala aspekter i boendemiljöer och bostäder behöver lyftas betydligt mer i samhällsplaneringen. Bostäder och bostadsområden behöver göras både tillgängliga, attraktiva och trygga, för vuxna och för barn. Planering och utveckling av bostäder kan ske både utifrån människors behov och marknadens förutsättningar och samtidigt bidra till attraktiva och hållbara bostadsmiljöer. Det är inte meningen att gestaltning och

attraktivitet ska vara dekoration utan det är grunden och själva förutsättningen för att få människor att vilja bo på en plats och trivas där.

Digitalt utanförskap är också en viktig aspekt i bostadsförsörjningsfrågan eftersom många funktioner som är kopplade till bostaden har flyttat till digitala plattformar. Bostadsköer sker i dag till stor del digitalt, så även kontakt med hyresvärdar och felanmälan. Hyresbetalningar sker många gånger via digitala fakturor eller autogiro. Allt detta stänger ute personer utan digital vana eller kunskap, där personer med funktionsnedsättning och äldre personer är överrepresenterade. Det kan leda till minskad valfrihet och minskad upplevd trygghet i boendesituationen och skapar en ojämlik bostadsmarknad.

Det behövs bostäder av olika slag men samtidigt finns det redan bostäder som står tomma. Ibland handlar det om att bostäderna ligger i ett område som inte anses attraktivt av olika anledningar. Är det då möjligt att ta reda på varför ingen vill bo där för att kunna arbeta på olika sätt för att öka attraktiviteten? Kanske behöver vi tillsammans som samhälle, både kommun, region, stat och privata aktörer jobba ännu mer med miljön runt omkring bostäderna och försöka skapa exempelvis bättre kollektivtrafik och gång-/cykelvägar, trevligare och tryggare utemiljöer, aktiviteter för olika åldersgrupper i närområdet, samlingsplatser och annat?

Dalarnas län har en stor turismsektor och relativt många fritidshus och fritidshusområden jämfört med andra län. Begreppet fritidshus är i sig problematiskt då bostadstypen skiljer sig från permanenthus genom att ingen person är folkbokförd där, men i praktiken kan vara mer bebodd och av fler personer än en permanentbostad. Fritidsbostäder kommer i alla former och storlekar och kan vara allt ifrån en sällan använd semesterbostad till en bostad som regelbundet hyrs eller lånas ut till ett stort antal människor. Fritidshus ska inte räknas med i statistiken över bostäder, men det finns ingenting som hindrar att någon bor där stora delar av året. Det som är mätbart är om bygglovet söks för ett fritidshus eller ett permanenthus, men sedan har kommunerna i allmänhet ingen uppfattning om hur frekvent huset används eller av hur många personer. I de större fritidshusområdena har det också blivit vanligare med olika former av flerbostadshus. Eftersom flerbostadshusen byggs som fritidshus ingår de alltså inte i statistiken för byggande i berörda kommuner.

I populära turistområden är bostadspriserna ofta höga och lokalbefolkningen blir utkonkurrerade av köpstarka personer från andra orter, län eller länder och har inte alltid råd med de bostäder som kommer ut på marknaden och personer som arbetar inom turismsektorn kan få längre avstånd till arbetet. Därmed hamnar vi i två separata bostadsmarknader, en för lokalbefolkningen och en för fritidshusägare. En av länets kommuner kommenterar i enkäten att de som en stor fritidshuskommun har svårt att svara på många frågor då de har ett stort antal fritidsbostäder. De anser att det är svårt att kunna bedöma om det är

ett överskott eller balans i och med detta och tycker att enkäten inte ger en rättvis bild eller hjälper dem att göra de bedömningar de behöver göra i sitt arbete med bostadsförsörjningen.

Var ligger ansvaret?

Vem och vilka har egentligen ansvar för att hålla ihop samhällsplaneringen, att se till att det som planeras och byggs blir bra ur alla perspektiv och för framtiden? Vem granskar de kumulativa effekterna och vem är det som bör undersöka det? Kan kommunerna ställa krav på externa byggherrar eller får de vara nöjda att något byggs över huvud taget? Hur får vi de exploatörsdrivna planerna att titta mer på vad de bidrar med till helheten på orten eller i kommunen? Har vi ett omodernt fördelningssystem som inte har hängt med i den digitala utvecklingen, där vi kan sköta stora delar av våra liv på distans? Vi kan vara skrivna i en kommun men tillbringa majoriteten av vår tid i en annan kommun, eller låna/hyra ut våra bostäder de perioder som vi inte är där. I kommuner med en stor andel fritidshus är också antalet bäddar per bostad ofta högt men okänt för kommunen, vilket ytterligare förstärker problematiken och kanske är den största utmaningen. Kommuner med många besökare får ta en hel del kostnader utan att få in motsvarande intäkter från inkomstskatten. Länsstyrelsens spaning är också att Dalarnas identitet och de många fritidsbostäderna gör det populärt att bosätta sig i länet efter pensionen, vilket ökar pressen på bostadsförsörjningen för äldre i länet. Ska allt ansvar ligga på de enskilda kommunerna eller behöver systemet ses över?

Begränsande faktorer och statliga stöd

Det som håller tillbaka bostadsbyggandet har, enligt vår uppfattning, till största del inte att göra med planprocessen eller med lagar och regler, utan handlar i första hand om ekonomiska faktorer där höga kostnader för att bygga nya bostäder är den främsta. Det är helt enkelt för dyrt att bygga idag. De hyror som måste sättas för att kalkylerna ska gå ihop stämmer inte överens med vad invånarna är beredda att betala för en nyproducerad bostad eller vad det sedan blir värt på andrahandsmarknaden. När marknadsvärdet på en bostad är lägre än byggkostnaderna är det tufft ekonomiskt för privatpersoner att bygga hus eller köpa en nyproducerad bostadsrätt om de med största sannolikhet inte kan få tillbaka pengarna om de vill eller behöver sälja bostaden. Några kommuner nämner också att bankerna är ovilliga att låna ut pengar för bostadsbyggande i vissa delar av kommunerna där fastighetspriserna är för låga. Boendekostnaden i en äldre bostad är vanligen förhållandevis låg och betalningsförmågan hos bostadssökanden är många gånger begränsad. Det gör att intresset från externa intressenter är svalt i många kommuner samtidigt som flera kommuner har svårt att genom allmännyttan få till det bostadsbyggande som behövs.

Flera kommuner lyfter att det behövs bättre och mer långsiktiga statliga stöd för att underlätta utvecklingen och få balans på bostadsmarknaden. En utmaning som många kommuner jobbar med är exempelvis att få till flyttkedjor och förbättra de ekonomiska förutsättningarna för äldre att sälja sina villor och flytta till mindre och mer anpassade bostäder och genom det erbjuda bostäder för de familjer som söker större boende. Flera kommuner efterfrågar också ett ekonomiskt stöd för att kunna rusta, renovera och anpassa det äldre beståndet i behov av både uppfräschning och bättre tillgänglighet så att det svarar mot de bostadsbehov som finns idag.

Regionala initiativ

Enligt lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar har Länsstyrelsen i uppdrag att ge råd och stödja kommunerna i deras arbete för att ta fram handlingsplan för bostadsförsörjningen. Länsstyrelsen har dialog med kommunerna varje år samt bjuder in till kompetenshöjande webbinarium, diskussionsträffar och liknande. Vi yttrar oss också över kommunernas handlingsplaner för bostadsförsörjning och håller dialog när kommunerna efterfrågar det.

Sedan 2021 har Region Dalarna, enligt den nya förordningen om ett nationellt enhetligt regionalt utvecklingsansvar, tagit fram en regional utvecklingsstrategi – Dalastrategin – tillsammans för ett hållbart Dalarna, där fokus sätts på tre olika målområden: ett klimatsmart, konkurrenskraftigt och sammanhållet Dalarna. I Dalastrategin är de globala målen och agenda 2030 integrerade och strategin strävar efter att ge utvecklingskraft inom alla delar av länet. Den nya versionen beslutades under våren 2026.

Dalastrategin 2030

Region Dalarna har också under våren tagit fram en rapport om befolkningsutvecklingen i Dalarna, som visar att länets befolkning fortsätter att minska, under 2025 minskade den med ungefär 500 personer. Även barnafödandet fortsätter minska, förra året föddes det lägsta antalet barn i länet sedan mätningarna började år 1968. Enligt befolkningsprognosen som Region Dalarna tog fram under våren 2026 förväntas Dalarnas befolkning fortsätta minska kommande 10 år, framför allt i de yngre åldersgrupperna. Prognosen visar också att antalet äldre personer förväntas öka betydligt i Dalarna.

Befolkningsutvecklingen i Dalarna

ByggDialog Dalarna har under året arbetat med olika saker kopplat till den regionala bostadsmarknaden, bland annat genom en koordinerande roll i plattformen Hållbart Hälsofrämjande Byggande och Boende som är en del i en satsning för att genomföra Dalarnas strategi för regional innovation. I plattformen möts olika aktörer från Dalarnas innovationsstödsystem och fokus har handlat mycket om att utforska hur framtidens hållbara

boendemiljö kan se ut i Dalarna. Detta med utgångspunkt i demografiska utmaningar, ett klimat som förändras, klimatmål som behöver uppnås och individens behov att leva och bo genom hela livet. I plattformen kombineras det starka samarbetet som finns inom byggbranschen inom hälsofrämjande och hållbart byggande med den forskning som finns inom hälsa och omvårdnad tillsammans med arbetet som pågår inom välfärdsteknologi. Mycket i detta arbete handlar om att utmana de normer och strukturer som finns idag och att i större utsträckning involvera fler perspektiv i bygg-och planprocessers tidiga skeden. Flera initiativ tas nu för att jobba vidare med dessa frågor, både i form av projektansökningar och ordinarie verksamhet.

Hur ser det ut i Dalarna?

Geografi och hushåll

Dalarna är ett relativt glesbefolkat län med 15 kommuner och drygt 286 000 invånare. Enligt Ekonomifakta hamnar Dalarna storleksmässigt på fjärde plats bland Sveriges 21 län och invånarantalet är det tionde högsta.

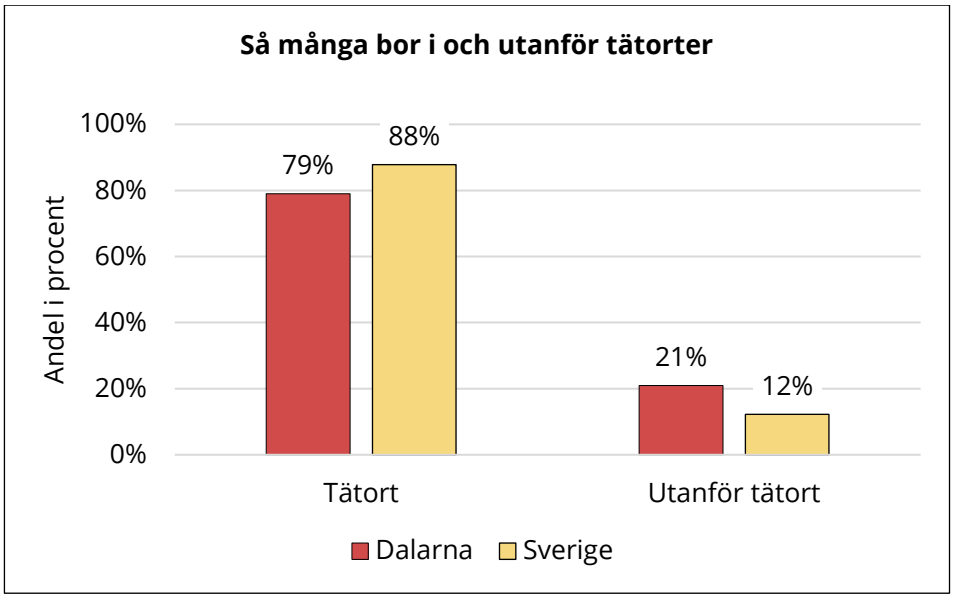


Diagram 1. Andel av befolkningen i eller utanför tätorter 2023. Källa: SCB.

Dalarna är ett landsbygdslän och länets befolkning bor i större utsträckning utanför centralorter jämfört med hela Sverige. I Dalarna är det 21% som bor utanför tätorter och i Sverige som helhet är motsvarande siffra 12%. Det leder till att många behöver bil för att kunna ta sig till olika former av samhällsservice. Under flyktingströmmarna runt år 2015 och framåt reflekterade några kommuner över hur de nyanlända ofta fick en bostad i ett ytterområde där det fanns begränsad tillgång till kollektivtrafik, vilket ledde till att vissa hade stora svårigheter att ta sig till exempelvis bibliotek och utbildningar när de inte hade tillgång till bil.

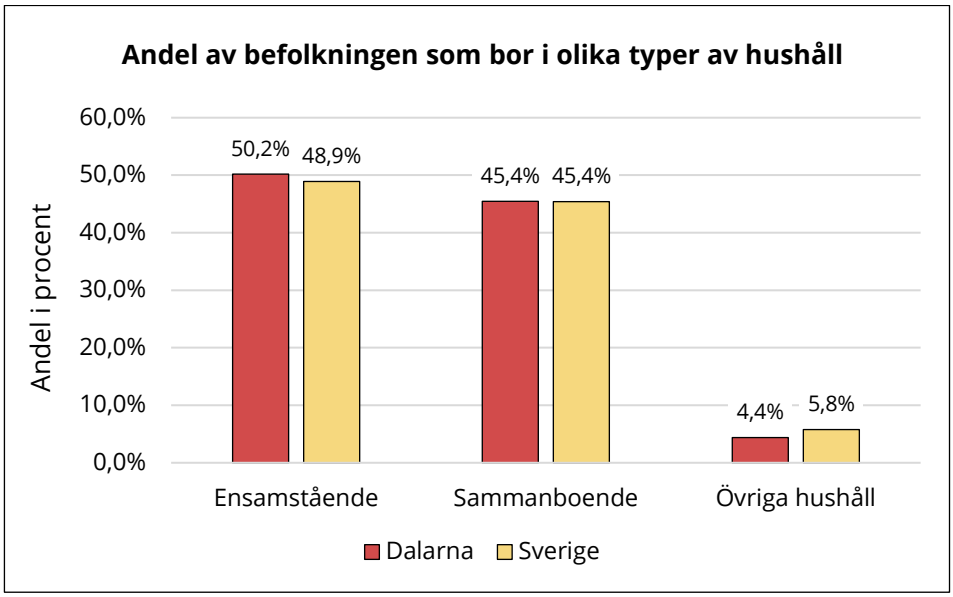


Diagram 2. Olika typer av hushåll i Dalarnas län och i Sverige som helhet år 2024. Källa: SCB.

Dalarna har lika stor andel sammanboende som resten av Sverige (45,4%). Det är fördelningen mellan ensamstående och övriga hushåll som skiljer sig något, där Dalarna har något fler ensamstående personer och något färre i övriga hushåll. I Dalarna är 50,2% av invånarna ensamstående och motsvarande siffra för hela Sverige är 48,9%. Över hälften av befolkningen i Dalarnas län är alltså ensamstående med eller utan barn och har därmed till största del sannolikt bara en förvärvsinkomst att leva på. 4,4% av befolkningen i länet räknas till övriga hushåll jämfört med 5,8% i Sverige som helhet. Enligt SCB:s definition av övriga hushåll är det boendeformer där det, utöver de personer som ingår i de andra kategorierna finns ytterligare minst en person över 20 år som ingår i en gemensam hushållning. Det kan exempelvis vara en släkting (som en mor- eller farförälder), en vuxen som bor tillsammans med sina föräldrar, eller en inneboende. Där här skulle kunna vara en hushållstyp som det finns utrymme för att öka i länet med hjälp av bostäder som anpassats för ändamålet.

Befolkningsförändringar

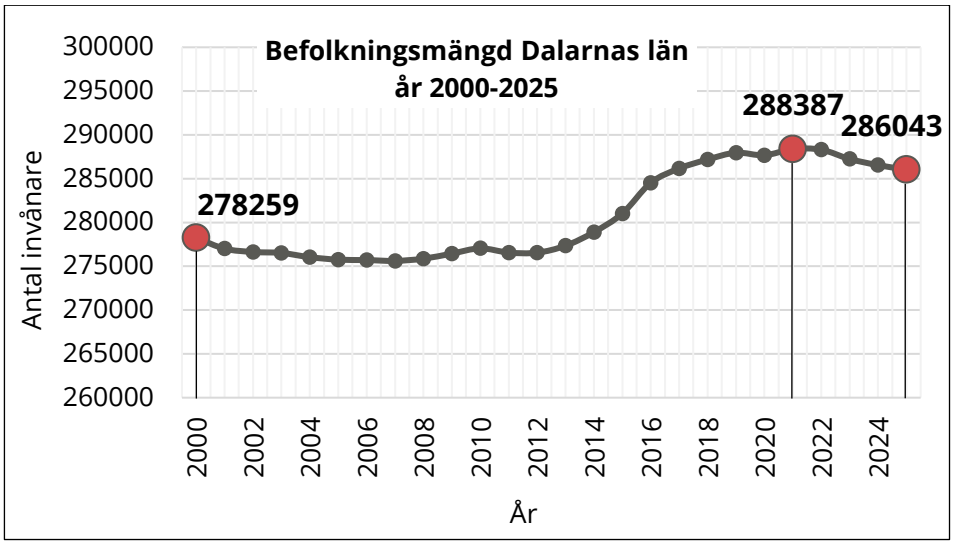


Diagram 3. Befolkningsmängd i Dalarnas län mellan 2000 och 2025 (Ej nollbaserad Y-axel). Källa: SCB.

Folkmängden i länet låg relativt stilla under de första 12 åren av nuvarande århundrade och när invånarantalet från år 2012 och fram till år 2021 ökade kraftigt fick kommunerna kämpa med att bygga bort underskottet av bostäder. Länet upplevde en ständig befolkningstillväxt som inte verkade ta slut, men varade fram till år 2019. Från år 2021 har sedan länets befolkning i stället minskat och enligt prognoser både från SCB och Region Dalarna ser den trenden ut att fortsätta ett tag till. År 2025 minskade befolkningen med 0,2% enligt siffror från SCB och de senaste tre åren har länets befolkning minskat med totalt 0,8% enligt Ekonomifakta.

I tre av Dalarnas kommuner ökade befolkningen under föregående år, i två kommuner var den i princip oförändrad och i tio kommuner minskade befolkningen. Det är dock inga stora förändringar utan handlar om minskningar mellan -0,1% och -1,7%. Ökningarna låg mellan +0,2 och +0,7 %.

Det är inga stora förändringar i faktiska tal, men sett till att åldersfördelningen fortsätter att förskjutas mot en allt äldre befolkning innebär det att den arbetsföra andelen av befolkningen minskar desto mer.

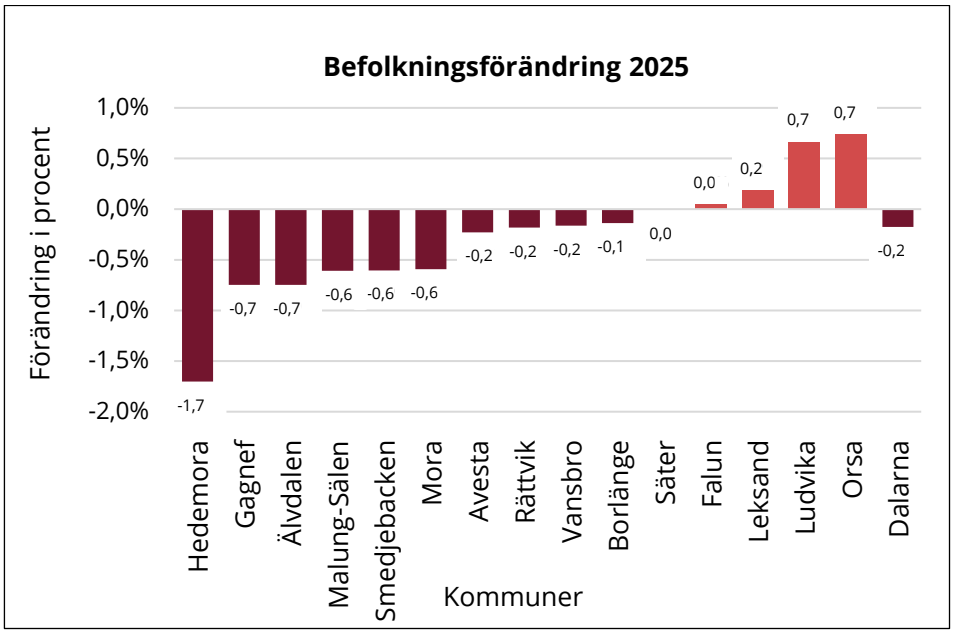


Diagram 4. Befolkningsförändring i länet som helhet och i respektive kommun. Källa: SCB.

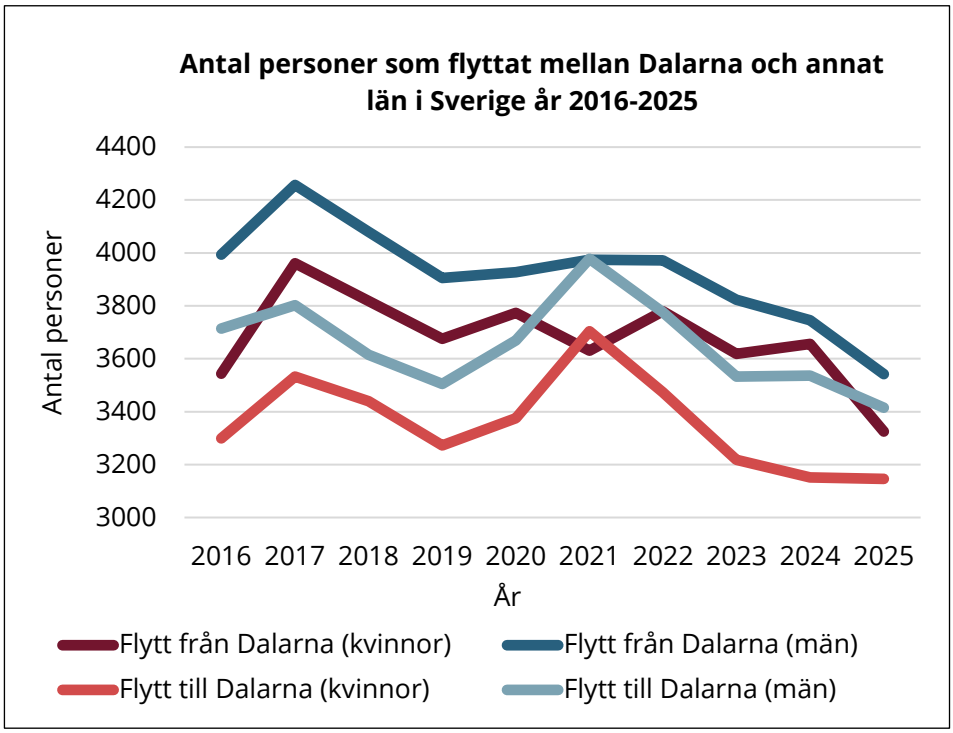


Diagram 5. Antal personer som flyttat inom Sverige till och från Dalarnas län mellan 2021 och 2025. (Ej nollbaserad Y-axel). Källa: SCB.

Antal personer som flyttar mellan Dalarna och andra län har gått både upp och ner de senaste tio åren och har på det stora hela totalt inte ökat eller minskat särskilt mycket. Det går dock att utläsa att för både kvinnor och män har utflyttade personer varit fler än inflyttade personer alla år utom 2021. En teori är att det hade att göra med Coronaviruspandemin och att fler människor valde att flytta till sina fritidshus när de kunde jobba på distans.

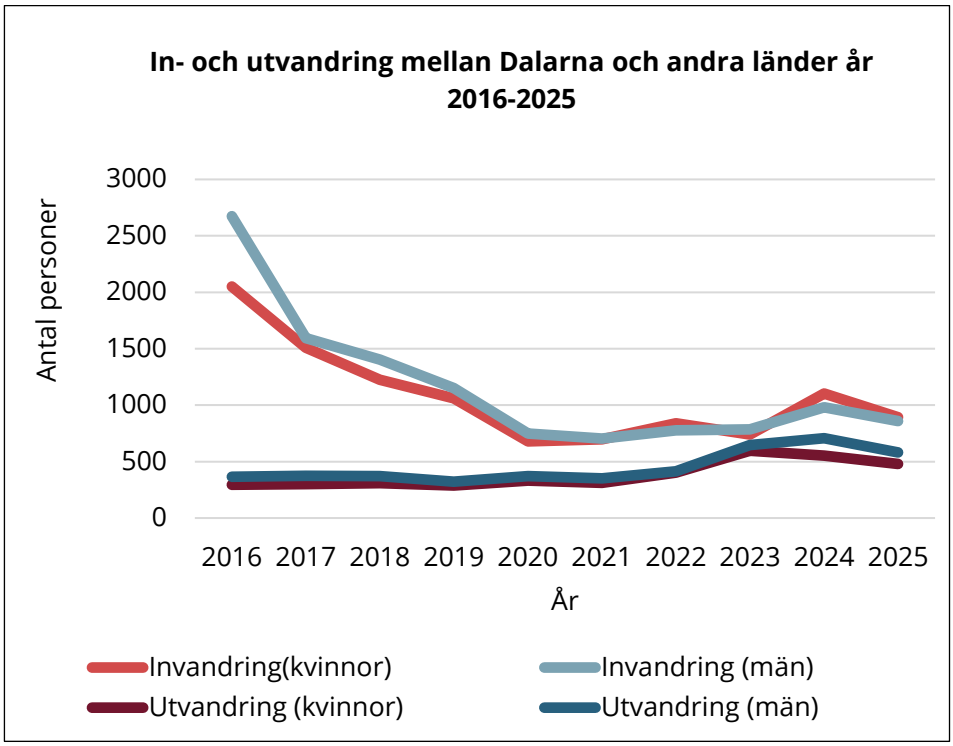


Diagram 6. Antal personer in- eller utvandrat till och från Dalarnas län mellan 2021 och 2025. Källa: SCB.

Under år 2015 och 2016 kom stora flyktingströmmar till länet, något som sedan långsamt avtog fram till år 2020. Från år 2021 till 2024 ökade det totala antalet kvinnor och män som invandrade till Dalarna, om än i liten omfattning, och mellan år 2024 och 2025 minskade sedan invandringen till länet igen. Antal personer som utvandrade från Dalarna till andra länder låg under 2016 till 2021 ganska stabilt på i genomsnitt 359 män och 306 kvinnor per år. För män ökade utvandringen något år 2022-2024 för att sedan minska igen mellan 2024 och 2025. Utvandrande kvinnor ökade bara något mellan år 2022 och 2023 innan antalet minskade igen.

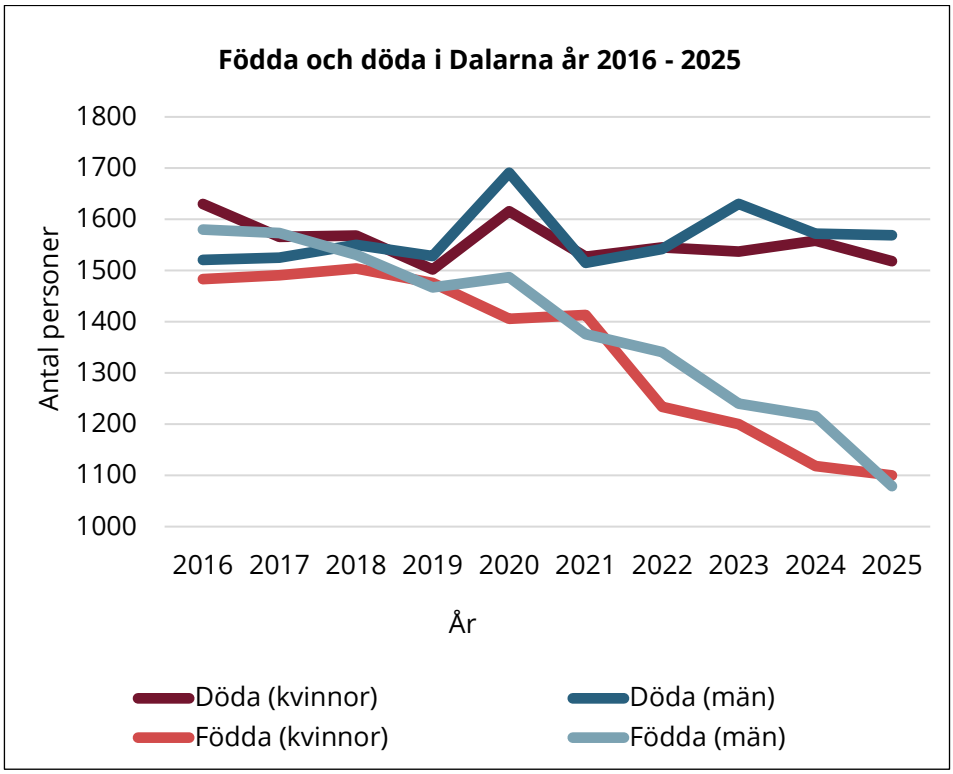


Diagram 7. Antal födda och döda personer i Dalarnas län mellan 2021 och 2025. (Ej nollbaserad Y-axel). Källa: SCB.

Antalet döda har under de senaste åtta åren överstigit antalet födda personer, både när det gäller män och kvinnor. Förra året var det flest män som dog samtidigt som det föddes minst antal pojkar. Skillnaden de senaste fem åren har i genomsnitt legat på 324 färre födda än döda kvinnor och 315 färre födda än döda män per år. Under femårsperioden är det totala födelseunderskottet -3196 personer, varav -1620 kvinnor och -1576 män.

Åldersstrukturer

Länets befolkning har totalt sett minskat medan den äldre delen av befolkningen har ökat och enligt Region Dalarnas senaste befolkningsprognos ser den trenden ut att fortsätta.

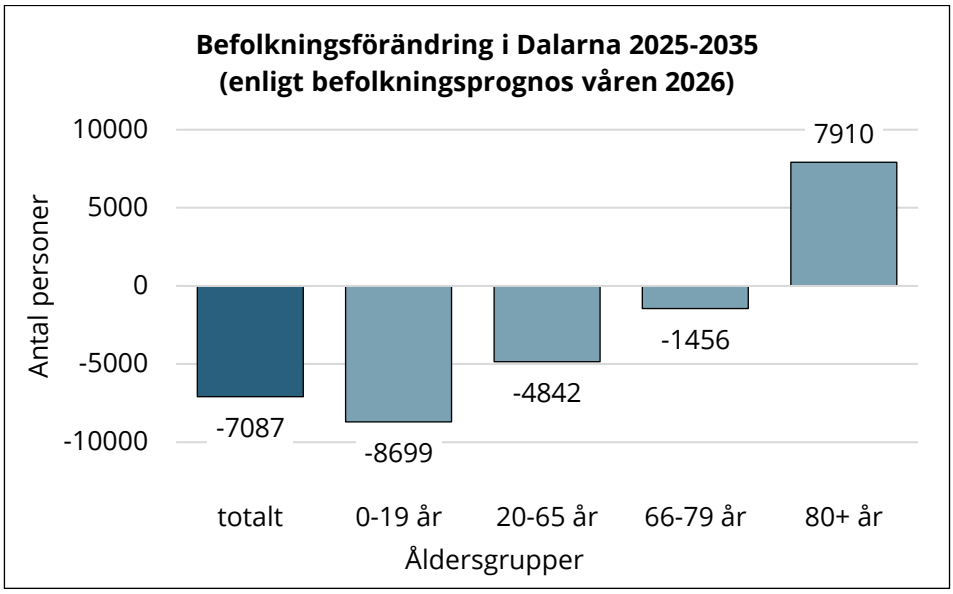
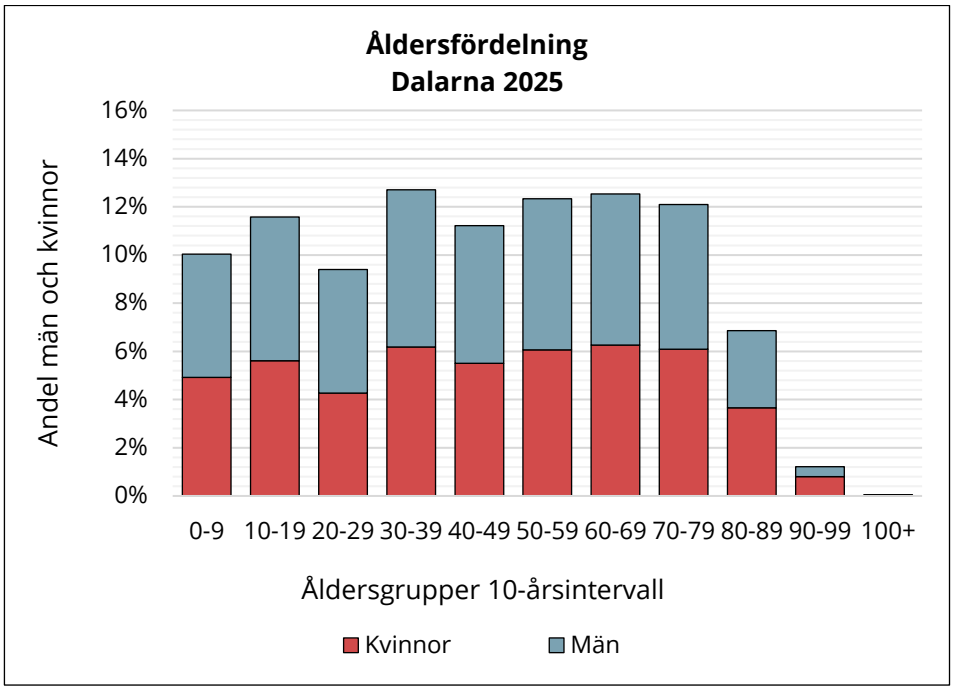


Diagram 8. Befolkningsförändring i Dalarnas län 2025 till 2035. Källa: Region Dalarnas befolkningsprognos, bearbetning samhällsanalys, Region Dalarna. Prognosen för Ludvika kommun har justerats för att fånga den expansion som pågår kring Hitachi. Detta scenario ligger något lägre än den prognos Ludvika kommun själva tagit fram i deras scenario med medelstark tillväxt, men väsentligt högre än en ojusterad prognos.

Enligt befolkningsprognosen väntas Dalarnas totala invånarantal minska med knappt 7 100 personer de kommande tio åren. Antal personer 80 år och äldre väntas i stället öka med ungefär 7900 personer. Det innebär att minskningen av personer i arbetsför ålder väntas vara betydligt större än vad den totala befolkningsförändringen visar. Den sysselsatta försörjningskvoten visar hur många personer utanför arbetsför ålder, vilket innebär barn och unga (0-19 år) samt äldre (65+ år) det finns i förhållande till varje sysselsatt person i arbetsför ålder (20-64 år). För år 2025 låg den sysselsatta försörjningskvoten för Sverige på 96,7, jämfört med Dalarnas län som låg på 112. En högre kvot innebär att de som arbetar behöver försörja fler och i Dalarna behöver alltså 100 sysselsatta personer försörja 112 icke-arbetsföra personer. Andelen förtidspensionärer låg på 4,7% jämfört med medelvärdet för Sverige på 3,9% (2025).

Kommunernas utmaningar med boende och vård av de äldre kommer troligen inte att bli bättre under kommande tio år, utan situationen förväntas snarare bli än mer ansträngd. Med detta följer också ett stort antal människor som behöver arbeta inom vården inom en snar framtid och följaktligen även behöver någonstans att bo.



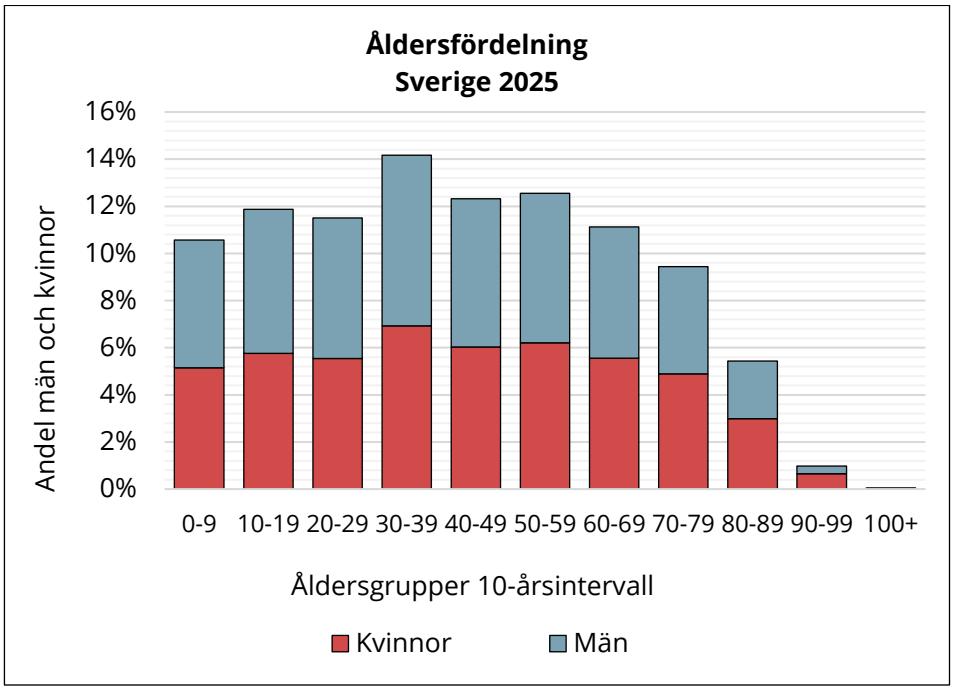


Diagram 9. Åldersfördelningen i länet. Åldersklasser i tioårsintervaller. Överst: Befolkningen i Dalarnas län. Underst: Befolkningen i hela Sverige. Källa: SCB.

Dalarna har fler personer i åldrarna 60-99 år än det nationella genomsnittet. Samtidigt har länet färre personer åldern 0-49 år, och allra störst skillnad jämfört med nationella siffror det i åldersgruppen 20–29 år där den genomsnittliga andelen nationellt ligger på strax under 12% medan Dalarna istället har ett genomsnitt på strax över 9%.

Enligt SCB var medelåldern i Sverige år 2025 42,4 år. (43,2 år för kvinnor och 41,6 år för män). I Dalarna är medelåldern 46,2 år (47,0 år för kvinnor och 45,4 år för män). Länets medelålder, både totalt och uppdelat på kön är alltså 3,8 år högre än den nationella siffran. Lägst medelålder finns i länets två befolkningsmässigt största kommuner som också gemensamt har Högskolan Dalarna. Borlänge har lägst medelålder med 42,5 år följt av Falun med 43,5 år. Högst medelålder har Rättvik med 49,8 år följt av Älvdalen med 48 år.

Ekonomi

Enligt Ekonomifakta var medianinkomsten den åttonde lägsta bland länen (2024). De senaste siffrorna över inkomst från SCB visar att år 2024 var den genomsnittliga inkomsten före skatt för personer som är mellan 20 och 64 år 35 083 kronor per månad i Sverige. I Dalarna ligger genomsnittet på 32 154 kronor per månad. Det innebär att den genomsnittliga inkomsten i länet är 91,7 % av den genomsnittliga nationella inkomsten.

En kommun kommenterar att betalningsförmågan förmodligen finns hos befolkningen, men att betalningsviljan är lägre. Det har funnits en kultur med låga boendekostnader som människor har vant sig vid även centralt, vilket försvårar för nybyggnation där boendekostnaden blir relativt hög.

Länet har många större företag som erbjuder arbetstillfällen till många människor, som bor både inom och utom länet. Kommunerna arbetar för att försöka få människor att bosätta sig lokalt, vilket är mer eller mindre lätt beroende på vilken typ av arbete som ska utföras. En kommun beskriver att det under flera års tid har pågått ett arbete med en stor etablering som innebär många arbetstillfällen under lång tid. Markarbetena har påbörjats på platsen i slutet av år 2025, men företaget har inte fattat ett investeringsbeslut vad gäller byggnader vilket bidrar till att kommunen har svårt att uppskatta behovet av bostäder framåt. En annan kommun kommenterar att ett stort företag inom kommunen expanderar och anställer många, men att det ännu inte har märkts av särskilt mycket i befolkningsprognoserna. Allmännyttan har hittills kunnat hantera bostadsbehovet men börjar nu se en vändning och möjligen början på en bostadsbrist. En tredje kommun reflekterar över att de behöver vara bättre på att ta hand om de människor som kommer om det blir ny flyktingvåg. De funderar också över behovet av arbetskraft i och med alla företagsetableringar i Dalarna. De ifrågasätter att länets befolkning skulle minska totalt sett om arbetskraften ska svara upp mot alla nya etableringar och fortsätter därmed att jobba enligt en kommande befolkningstillväxt.

Den totala skattesatsen (kommunal- plus regionskatt) är näst högst av alla län (2026). I år uppgår den genomsnittliga kommunalskattesatsen i Sverige (exklusive begravningsavgift) till 32,38 %. Genomsnittet av den kommunala

skatten i Dalarna ligger år 2026 på 34,22 %, vilket är 1,84 % högre än det nationella genomsnittet.

Arbetslösheten i Dalarna var under förra året femte eller sjätte lägst i Sverige beroende på om källan är Arbetsförmedlingens eller SCB-AKU (arbetskraftsundersökningarna).

Bostadsbeståndet

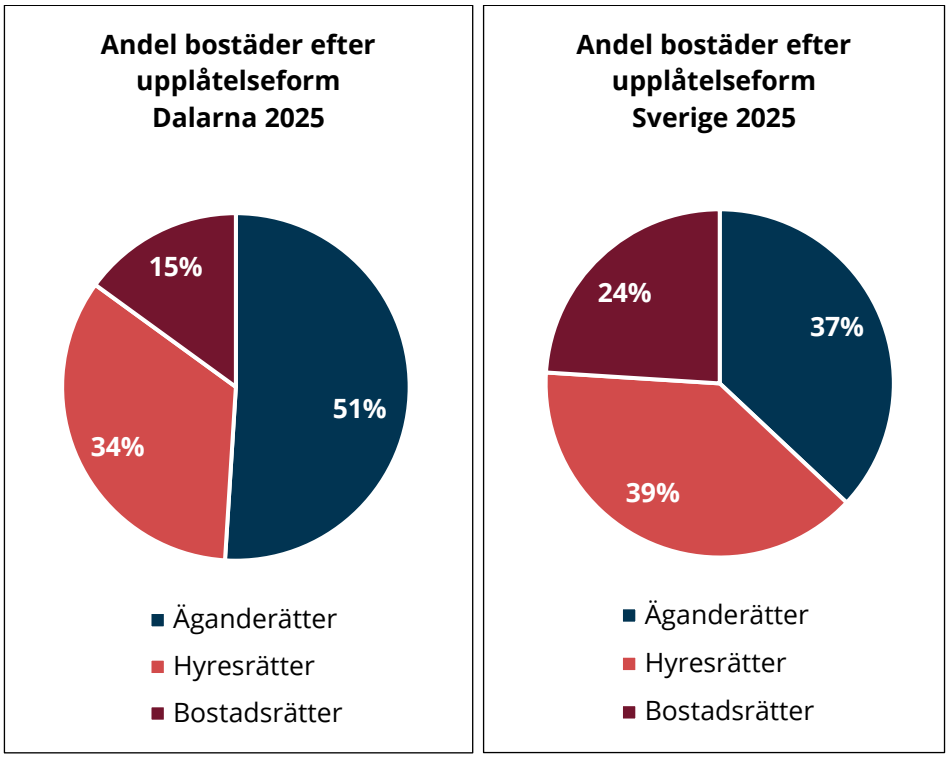


Diagram 10. Andelen äganderätter, bostadsrätter och hyresrätter i Dalarnas län (vänster) jämfört med Sverige som helhet (höger) år 2025. Källa: SCB.

År 2025 fanns det enligt SCBs statistik 152 277 bostäder i länet. Av dessa var 51% äganderätter, 34% hyresrätter och 15% bostadsrätter. Det är betydligt större andel äganderätter och lägre andel bostadsrätter än vad som finns i Sverige som helhet.

Några kommuner kommenterar att bostadsrätter inte finns i särskilt stor utsträckning i kommunen. En säger att det är svårare att bygga och att sälja bostadsrätter än andra boendeformer. En kommun säger att 32% av bostäderna där är hyresrätter, 5 % är bostadsrätter och resterande bostäder är småhus.

En kommun berättar att det finns detaljplaner som möjliggör flerbostadshus, men att det inte finns något intresse av bostadsrätter

eftersom kalkylen inte går ihop för den boendeformen. Det blir dyra lån och höga månadskostnader. Marknaden blev mer intresserade av hyresrätter under pandemin, men nu är marknaden mättad även där och det finns i stället ett intresse av att bygga kooperativa boenden.

En annan kommun beskriver att det är fler som behöver bostäder än som i praktiken kan få en. De personer som inte har tillräcklig inkomst för att kunna efterfråga andra alternativ står i kö till allmännyttans hyresrätter.

En kommun kommenterar att just nu kräver industrin mycket av kommunens resurser och detaljplaner för att möjliggöra för industrier är prioriterat. De tror att industrietableringarna kommer att bidra till ett behov av fler bostäder i framtiden men kommunen saknar inte bostäder just nu. De som anställs i industrin idag är tjänstepersoner som inte behöver bo i kommunen utan kan arbeta en del på distans. Däremot tror kommunen att när tillverkningen inom industrin startar kommer det att behövas bostäder åt arbetarna.

En kommun berättar att en aktör i deras kommun vill byta upplåtelseform från bostadsrätter till att bygga hyresrätter i stället. För närvarande är det för svårt att sälja nyproducerade bostadsrätter. En annan kommun bekräftar den bilden och säger att intressenter vill bygga hyresrätter framför bostadsrätter idag. Marknaden har ett lägre tryck på mindre lägenheter och en stor efterfrågan på större lägenheter.

En kommun kommenterar att de i dagsläget har ett stort utbud av bostadsrätter, 2900 jämfört med 3100 hyresrätter. De har pratat med Svensk fastighetsförmedling och fått bekräftat att det är tufft på bostadsrättsmarknaden generellt, men extra svårt i deras kommun där det finns ett större antal bostadsrätter.

I en kommun har det kommunala bostadsbolaget undersökt möjligheten att bygga radhusliknande bostäder i byarna.

En kommun skriver att allmännyttan har kunnat hantera bostadsbehovet hittills, men nu börjar de se en vändning där allmännyttan börjar uppleva en bostadsbrist. I dagsläget har det kommunala bostadsbolaget i princip inga vakanser och hyrde snabbt ut sin senaste nyproduktion om 129 lägenheter med inflyttning under 2025. Det finns däremot fortfarande många lediga bostadsrättslägenheter i ett BoKlok nybyggnadsprojekt som färdigställdes 2023. Kommunen har haft väldigt få småhustomter till försäljning de senaste åren.

En kommun beskriver att de som bor i hyresrätter är en relativt statisk grupp som byter från en hyresrätt till en annan, vilket gör att de upplever att antalet personer som efterfrågar hyresrätter inte ökar.

Antal bostadsförsäljningar år 2023-2025 (medelvärde/år)

Villor	Bostadsrätter	Fritidshus	Totalt
1822 st	1799 st	353 st	3973 st
46 %	45 %	9 %	100 %

Bild 2. Antal bostadsförsäljningar i genomsnitti Dalarnas län mellan år 2023 och 2025. Källa: Svensk mäklarstatistik.

Enligt Svensk mäklarstatistik såldes det under år 2023-2025 i genomsnitt 1822 permanenthus per år i Dalarna. Under samma tidsperiod såldes det i genomsnitt 1799 bostadsrätter och 353 fritidshus per år.

Fritidshus

Ett fritidshus definieras enligt SCB som småhus som saknar folkbokförda personer. Definitionen av statistiska fritidshusområden är bebyggelseområden med minst 50 tätt liggande fritidshus där ingen eller en mycket liten andel av befolkningen är folkbokförd.

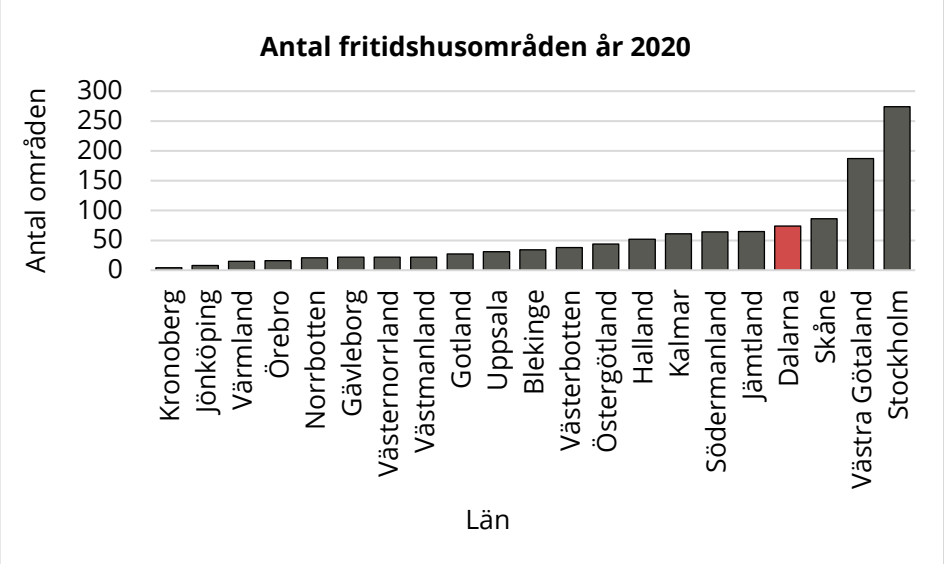


Diagram 11. Antal fritidshusområden i respektive län. Källa: SCB.

Dalarna är ett län med många fritidshus och en stor turismsektor. Efter de tre storstadslänen kom Dalarna på en fjärde plats när det gäller antal fritidshusområden, som enligt senaste statistiken från SCB (år 2020) visar

att de fanns i 13 av 15 kommuner. Fritidshusen behöver dock inte ligga i kluster och därmed klassas som ett fritidshusområde, utan kan också vara spridda över kommunerna.

Statistiken hos SCB visar dock inte den faktiska användningen av fritidshusen. Definitionen av ett fritidshus utifrån fastighetstaxeringen som en byggnad utan folkbokförd befolkning och den registerdefinitionen kan skapa felkällor.

Några kommuner är kritiska till att definitionen av begreppet fritidshus är för snäv när kommunen ska inrapportera statistik till SCB. Enligt SCB definieras ett fritidshus alltid som ett småhus (friliggande en- eller tvåbostadshus), medan det i verkligheten inte är helt ovanligt med fritidshus som är flerbostadshus i fritidshusområden. Två av länets kommuner vill framföra att de upplever att enkätfrågorna är dåligt ställda och otydligt formulerade och de önskar en förklaring angående fritidshus vid varje fråga där det skulle kunna handla om den typen av bostad. Ska exempelvis ett hyreshus räknas som ett fritidshus om lägenheterna i det används som fritidsbostäder trots att SCB:s definition säger något annat?

Antal svensk- och utlandsägda fritidshus i Dalarnas län efter land och år

	2023	2024	2025	Trend
Sverige	44778	45490	45813	
Danmark	120	123	125	
Norge	319	319	312	
Tyskland	376	391	402	
Övriga länder eller okänt land	288	293	293	

Diagram 12. Antal svensk- och utlandsägda fritidshus i Dalarna uppdelat efter ägare i Sverige, Tyskland, Norge, Danmark och övriga länder år 2023-2025. Källa: SCB.

För cirka tio år sedan slutade Skatteverket använda specifika typkoder för rena fritidshus och i stället har numera alla småhus samma typkod, vilket gör att SCB endast har folkbokföringsregistret som underlag för att särskilja fritidshusen från andra småhus. Idag har det också blivit vanligare att flerbostadshus byggs som fritidshus.

Idag är många fritidshus utrustade med likvärdig standard som ett permanentbostadshus: vinterisolering, uppvärmning, vatten- och avlopp samt indragen fiberkabel för internet. Ägarna kan bo där stora delar av året, men vara folkbokförda någon annanstans.

Det har också blivit vanligare med uthyrning av bostäder via olika plattformar och om ingen är folkbokförd i bostäderna räknas de som fritidshus trots att de egentligen används i kommersiella syften.

Den främsta utmaningen för kommuner med en stor andel besökare kan dock vara svårigheten att veta hur många bäddar som faktiskt finns och därmed hur många människor som kan vistas samtidigt i ett område. En kommun berättar att det i och med de generösa reglerna för Attefallshus ofta byggs ett sådant både i anslutning till permanentbostäder och fritidshus. Samtidigt som planlösningarna i fritidshusen kan ge plats för uppemot 10 bäddar är det också möjligt att använda lovbefriade ytor för att ytterligare öka antal bäddar att hyra ut. Kommunen har sett att det uppförts komplementbyggnader som exempelvis förråd som vid tillsyn visade sig innehålla ytterligare bäddar. Totalt sett innebär det att det på många ställen kan bo fler än 15 personer på en liten yta som i ett större sammanhang med flera liknande lösningar blir ett problem eftersom annat i området inte är planerat eller dimensionerat för ett så stort antal personer, exempelvis vad gäller parkeringsplatser och vatten/avlopp.

	Antal fritidshus 2015	Antal fritidshus 2025	Ökning antal fritidshus 2015-2025	Ökning fritidshus i % 2015-2025
Älvdalen	4719	5698	979	17%
Orsa	1550	1830	280	15%
Malung-Sälen	6873	7768	895	12%
Rättvik	2782	2980	198	7%
Ludvika	2292	2453	161	7%
Borlänge	1738	1854	116	6%
Mora	4691	5003	312	6%
Leksand	3912	4157	245	6%
Hedemora	1648	1726	78	5%
Falun	3744	3903	159	4%
Vansbro	1874	1953	79	4%
Smedjebacken	1975	2056	81	4%
Säter	1493	1553	60	4%
Avesta	1441	1491	50	3%
Gagnef	2508	2520	12	0%
Totalt Dalarnas län	**43240**	**46945**	**3705**	**8%**

Diagram 13. Antal fritidshus samt ökningen av fritidshus, i antal och i procent, de senaste tio åren i respektive kommun. Källa: SCB.

I alla länets kommuner har fritidshusen ökat de senaste tio åren. Som mest har de ökat i de främsta vinterturismdestinationerna, Älvdalen, Orsa och Malung-Sälen. Malung-Sälen är den kommun som i antal har överlägset flest fritidshus och det är också en av de kommuner där vi i turistområdena har sett en del utmaningar med den ökande belastningen på bland annat vatten- och avlopp. En kommun beskriver att antalet gästnätter är en kurva som ständigt går uppåt.

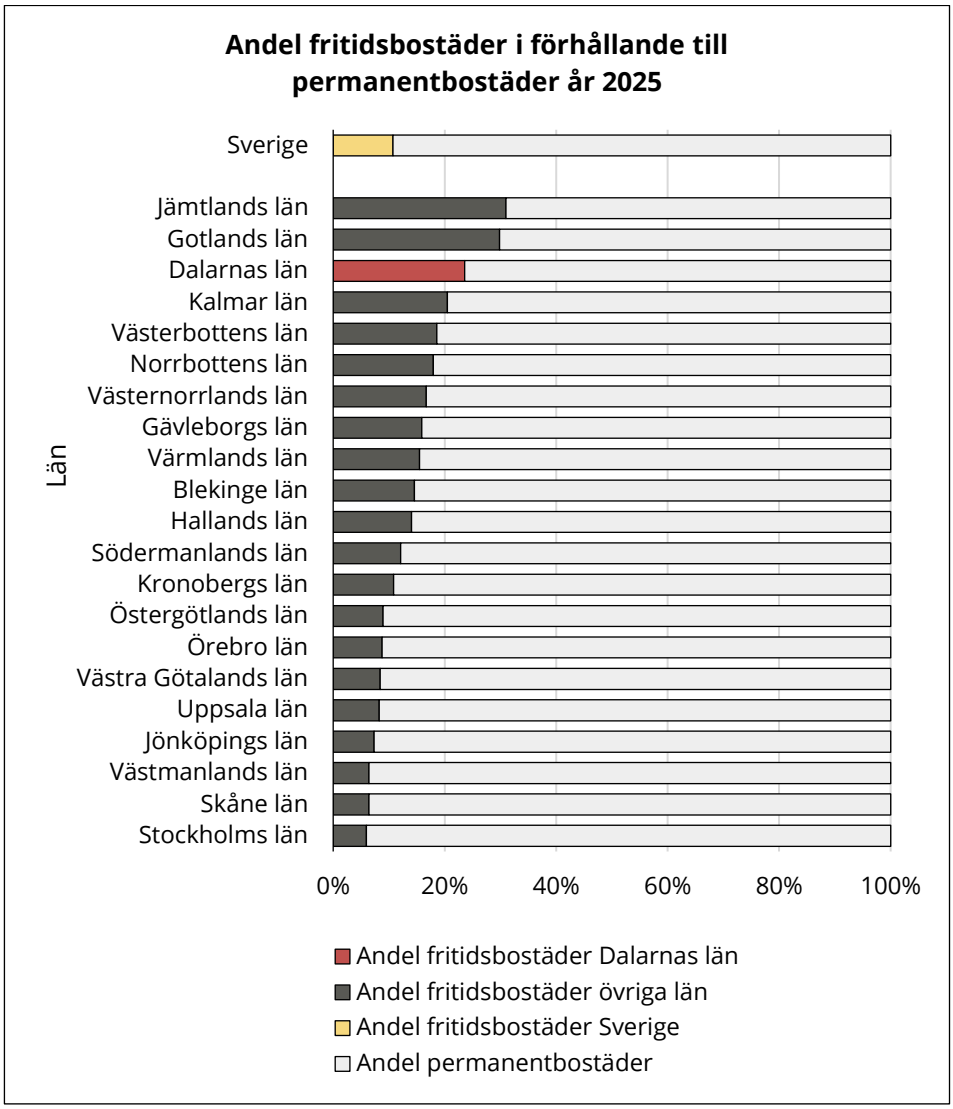


Diagram 14. Andel fritidsbostäder i förhållande till permanentbostäder i respektive län. Källa: SCB.

Sett till andelen fritidsbostäder i förhållande till permanentbostäder ligger Dalarna på en tredje plats efter Jämtland och Gotland, som också är län med ett stort antal turister och fritidshusboenden. Till permanentbostäder räknas bostäder i småhus, flerbostadshus, övriga hus samt specialbostäder.

De flesta fritidshusen ägs av personer som är folkbokförda i Sverige, följt av personer från Tyskland och Norge. Samtliga grupper utom personer från Norge har ökat sitt ägande de senaste tre åren.

I Dalarna ligger priset på fritidsbostäder relativt högt i förhållande till priset på permanentbostäder. En fritidsbostad kostar i genomsnitt 87% av priset för en permanentbostad, jämfört med 66% som är genomsnittet i Sverige.

Det kan tyda på att personer från andra delar av Sverige och världen driver upp priserna.

Ingen kommun vi har pratat med känner till att de skulle ha ändrat detaljplaner för att kunna tillåta permanentboende i ett befintligt fritidshusområde. Det verkar inte heller som att kommunerna har några siffror på om fritidshus har omvandlats till permanentbostäder eller tvärtom eftersom det är svårt att veta hur bostäder egentligen används. Däremot har flera kommuner en uppfattning om att det finns tidigare permanenthus som idag används som fritidshus, ofta i områden där marknadstrycket och priserna är lägre än på andra ställen. Det handlar många gånger om hus som blir kvar i släkten genom arv. En kommun kommenterar att de är en fritidskommun och att det finns en efterfrågan på fritidshus vilket gör att permanentboende köps in som fritidshus eller att permanentboende övergår till fritidsboende inom en familj. En kommun beskriver att det köps permanentboende som används till fritidshus och funderar över om det har att göra med att de äldre säljer sina hus nu. Känslan är att det har ökat, det är många hus i centrum som har sålts men även i byarna. Även sjönära byggs små timrade fritidsstugor om till permanenthus. En kommun påpekar att det är en bostadspolitisk fråga när många personer behåller bostäder av känslomässiga skäl och anser att det borde vara högre fastighetsskatt för den som inte bor permanent i ett boende. Idag betalar ägare 9000 kr i fastighetsskatt och så gör de inget för att underhålla bostaden. En kommun har genomfört ett ödehusprojekt och i slutändan var det 15 hus som bytte ägare. Ytterligare en kommun genomför en inventering av öde/obebodda hus och ser att potentialen är ganska stor.

Flera kommuner beskriver också det motsatta, att personer bosatt sig permanent i sina fritidshus. En kommun kommenterar att under pandemiåren i början av 2020-talet var det ett antal personer från större städer som Stockholm och Västerås som byggde ut och folkbokförde sig i sina fritidshus i kommunen, men att det inte är lika vanligt idag. I någon kommun är det vanligt att ha ett extra hus som hyrs ut under evenemang och därmed täcker kostnaden för att ha det kvar.

En kommun berättar att det runt en av kommunens sjöar finns ett intresse för att köpa bostäder och att det där har uppstått problem med äldre enskilda avlopp. Det finns vissa områden där kommunen behöver överväga om det ska klassas som sammanhållen bebyggelse och att det då behövs kommunalt avlopp. De har också en hel del jobb med dispenser för sophantering och beskriver att det är otroligt många sällanboende som söker dispenser. Kommunen ställer sig frågande till fenomenet och vad det beror på.

En kommun beskriver att de under pandemin såg att det blev färre fritidshus i statistiken, men att den minskningen nu har avstannat. Kommunen har en ökad inflyttning men inte så mycket nyproduktion, vilket gör att de antar att en del fritidshus blir permanentbostäder. Kommunens

känsla är att de flesta som flyttar till kommunen har en koppling dit och många äldre flyttar till sitt fritidshus innan det blir behov av annan typ av boende, exempelvis särskilt boende.

En kommun kommenterar att det kan vara anmälningspliktigt att ändra användningen från fritidshus till permanentbostad, men att det inte anmäls eller söks bygglov i någon större utsträckning. En annan kommun berättar att en stor andel fritidshus är omvandlade sedan tidigare och de som inte är omvandlade är för små eller ligger i fel lägen.

Ovårdade och förfallna byggnader - en utmaning för kommunerna

Sedan två år tillbaka har vi tillsammans med Länsstyrelserna i Värmlands och Örebro län valt att särskilt belysa bostadssituationen i mindre tätorter, där befolkningsutvecklingen under lång tid varit vikande eller låg.

Genom samarbetet har det blivit allt tydligare att en av de stora utmaningarna i våra tre län är att skapa förutsättningar för en fungerande bostadsmarknad i mindre orter, där bostadsmarknaden försvagats till följd av exempelvis nedläggningar och avfolkning.

De utmaningar som återkommer i dessa orter påverkar hela bostadsmarknaden och sätter fokus på frågor som i begränsad utsträckning har uppmärksammats i den nationella bostadsdebatten, där fokus länge har legat på nyproduktion och tillväxt. Det gäller exempelvis frågor om hur bostadsbeståndet kan och behöver anpassas för att möta ett invånarantal som inte växer eller ändrade demografiska förutsättningar. Under senare år har konsekvenserna av bostadssituationen i dessa mindre orter fått större genomslag, bland annat genom medial bevakning av frågor som social dumpning, oseriösa fastighetsägare och ovårdade eller förfallna byggnader.

I årets bostadsmarknadsanalys har vi som en del i vårt samarbete valt att uppmärksamma situationen med övergivna och förfallna byggnader. Dessa byggnader utgör inte bara en säkerhetsmässig risk för kommunerna, utan också en utmaning gestaltningsmässigt, socialt och ekonomiskt.

Ovårdade och förfallna byggnader riskerar att bli platser för skadegörelse och otrygghet, samtidigt som de påverkar hela områdens attraktivitet negativt. Detta kan i sin tur leda till sänkta fastighetsvärden, minskad investeringsvilja och svårigheter att attrahera nya invånare och företag.

Fastighetsägaren har enligt lag en skyldighet att hålla sin fastighet i vårdat skick och sköta den på ett sätt som minimerar risken för olycksfall och betydande olägenheter för omgivningen. Enligt plan- och bygglagen (PBL) är det samtidigt byggnadsnämnden i den kommun där fastigheten är belägen som ansvarar för tillsynen över bristande vård och skötsel. I praktiken försvåras dock kommunernas möjligheter att fullgöra sitt tillsynsansvar när fastighetsägare inte kan nås, saknar betalningsförmåga

eller undandrar sig delgivning. I dessa situationer upplever många kommuner att lagstiftningen är ”tandlös” och att den inte ger tillräckliga verktyg för att hantera den faktiska problematiken.

För att kartlägga hur denna situation upplevs av kommunerna i de tre länen genomfördes en digital enkät. Enkäten besvarades under mars 2026, och samtliga frågor redovisas i bilaga 1.

Länsstyrelsen har inget uppdrag eller mandat att på egen hand genomföra ett förändringsarbete, utan vår förhoppning är att vi genom att lyfta frågeställningarna kan få i gång en diskussion både regionalt och nationellt om de olika förutsättningar till utveckling som finns i landet. Enkäten består av svar från 37 av landets 290 kommuner, vilket ger ett brett underlag och en bild som är representativ för stora delar av landet.

Situationen i Dalarnas län

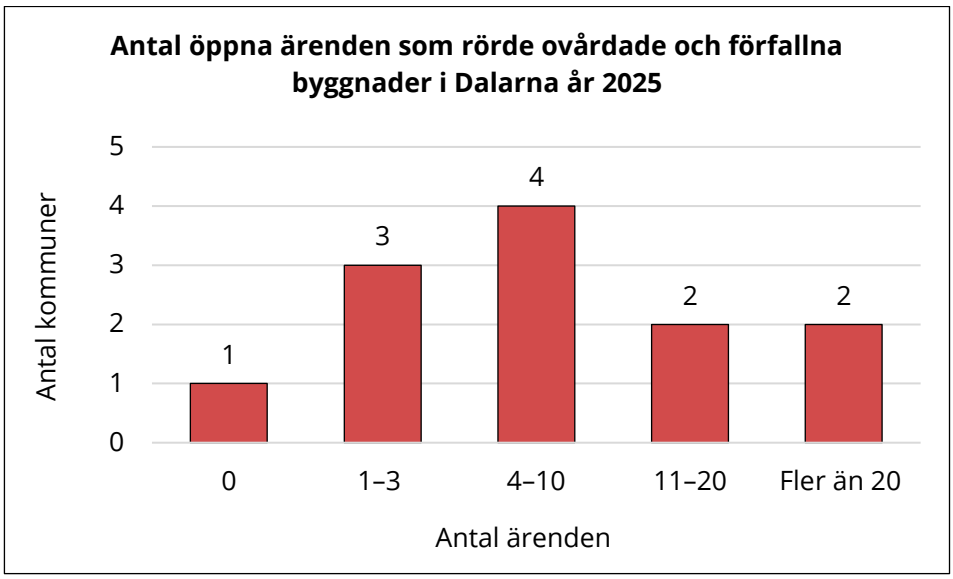


Diagram 15. Antal öppna ärenden som under 2025 rörde ovårdade och förfallna byggnader. Källa: Enkätundersökning i Dalarnas, Värmlands och Örebro län.

I Dalarnas län besvarades enkäten av 12 kommuner av 15. Enkätsvaren visar att nästan alla kommuner hade ärenden gällande ovårdade och förfallna byggnader under 2025, endast en kommun uppger att de i princip saknade öppna ärenden. Sju av kommunerna svarade att det förekommer flera eller många ovårdade och/eller förfallna byggnader i kommunen och att dessa har allt från viss lokal påverkan till en tydlig påverkan på omgivningen.

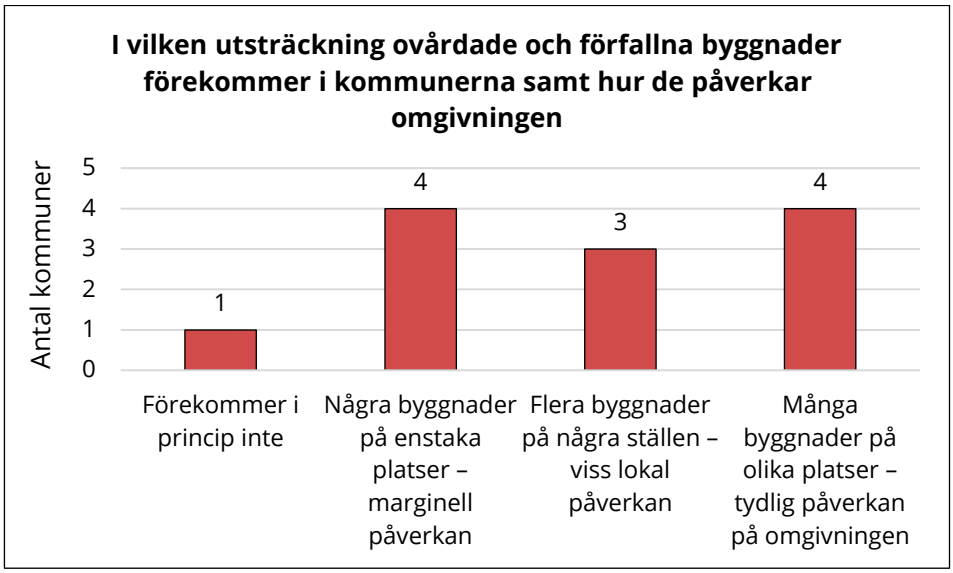


Diagram 16. Överblick över vilken utsträckning ovårdade och förfallna byggnader förekommer i kommunerna. Källa: Enkätundersökning i Dalarnas, Värmlands och Örebro län.

Samtidigt varierar omfattningen kraftigt mellan kommunerna. En kommun rapporterade noll ärenden, medan sju kommuner uppgav att de hade ett till tio ärenden, två kommuner hade elva till tjugo ärenden och två kommuner hade fler än tjugo öppna ärenden.

I åtta av kommunerna har ärendemängden varit relativt oförändrad de senaste tio åren, i tre kommuner har den ökat och i en kommun minskat. Bland alla kommuner som deltog i enkäten återfanns i den här kategorin både stora och små kommuner, vilket tyder på att antalet ärenden inte enbart beror på kommunens storlek eller befolkningsutveckling, utan också på lokala förutsättningar. De två kommuner i Dalarna som uppgav att de hade över tjugo ärenden har cirka 11 200 respektive 26 600 invånare.

Att det är en stor andel av kommunerna som haft ett oförändrat antal och några ett ökande antal ärenden tyder på att det rör sig om en långvarig och strukturell utmaning som påverkas av lokala förutsättningar. Vanliga orsaker till ökningarna bland alla kommuner som svarat på enkäten är avfolkning, ägarskiften och låg lönsamhet, medan minskningar främst skett genom rivning eller ombyggnation. Det stämmer också in på Dalarnas kommuner där den främsta orsaken till ökat antal ärenden är avfolkning följt av ägarskiften och låg lönsamhet/konkurser. En kommun kommenterar att det handlar om ekonomi, byggnaderna får mer brister ju mer åren går och nu är det dyrt att åtgärda. Ärendena rör bland annat kulturbyggnader i stort och smått samt industriliknande byggnader.

Svaren visar tydligt att ovårdade byggnader främst påverkar områdets attraktionskraft samt säkerheten i och kring fastigheten i form av

exempelvis brand, ras och olyckor. Det har nio av tolv kommuner i Dalarna svarat. Det kan i sin tur leda till ökad otrygghet och skadegörelse, något som sju kommuner angett. Sju kommuner har också svarat att ovårdade byggnader har en påverkan på omkringliggande fastigheters värde, vilket visar att problemen inte stannar vid enskilda byggnader utan även upplevs påverka omgivningen och den lokala bostadsmarknaden i stort. Tre kommuner har svarat att ovårdade byggnader leder till minskad vilja till investering och nyetablering och två kommuner har angett att det lett till ökade kommunala kostnader.

De största hindren för kommunernas tillsynsarbete uppges vara brist på resurser, följt av ekonomisk risk samt problem kopplade till delgivning. Detta pekar på att tillsynen inte bara är resurskrävande, utan också innebär ekonomiska åtaganden som kommunerna upplever som svåra att hantera. I Dalarna svarar åtta kommuner att de ibland inte kan identifiera ägaren till en fastighet. En kommun svarar att det händer ofta. Tre kommuner i länet uppger att det händer ibland att fastighetsägaren kan nås men vägrar åtgärda sin fastighet. Sju kommuner svarar att det händer ofta.

I tre av länets kommuner har man ibland utmaningen med att fastighetsägare undandrar sig delgivning och i fem kommuner händer det ofta. Särskilt delgivningsproblemen framstår som en återkommande och betydande utmaning, där svårigheter att nå eller identifiera fastighetsägare i vissa fall förhindrar att ärenden kan drivas vidare. Detta kan leda till att tillsynsprocessen fördröjs eller helt avstannar. Särskilt problematiskt upplevs det vara när fastigheter saknar ägare, ibland beskrivna som herrelösa eller abandonerade fastigheter. I dessa situationer upplever kommunerna att nuvarande regelverk inte ger tillräckliga verktyg för att driva ärenden framåt. Resultatet blir då ofta att kommunen inte går vidare med ärendet.

Kommunerna efterfrågar främst mer ekonomiska resurser, förändrad lagstiftning (särskilt kring delgivning) och bättre möjligheter till tvångsförvärv eller rivning. Det handlar främst om att stärka befintliga verktyg snarare än att införa nya arbetssätt. I Dalarna är det största hindret för kommunens möjligheter att fullgöra sitt tillsynsansvar brist på resurser följt av brist på juridisk eller teknisk kompetens. En kommun kommenterar att den juridiska processen självklart ska finnas, men att överklagningarna tar åratal, väntetid på lagakraftbeslut är ett stort glapp som upplevs tandlöst och kostar handläggningstid/platsbesök med mera. En annan kommun skriver att Länsstyrelsen bör åka ut på syn vid överklagan vid fler tillfällen.

19 procent av de svarande kommunerna i alla tre län uppger att de under de senaste tio åren har köpt in ovårdade och förfallna byggnader från privata fastighetsägare i syfte att riva dem. I Dalarna är det tre kommuner som gjort detta. I samtliga kommuner gjordes en bedömning om att kommunalt ägande underlättade styrning av områdets utveckling. Detta innebär att kommunerna ibland väljer att överta ansvar som i grunden ligger på privata

fastighetsägare, vilket kan tyda på att befintliga verktyg inte alltid är tillräckliga för att säkerställa åtgärder. Detta riskerar att föra över kostnader och ansvar till det offentliga. Att kommuner kan behöva riva byggnader istället för att sälja dem medför väldigt stora kostnader.

Vidare uppger över 20 procent av svarande kommuner i alla tre län att de i vissa fall valt att riva fastigheter i det egna beståndet i stället för att sälja dem, för att undvika att de tas över av oseriösa aktörer. Rivning används dock sparsamt och främst i problematiska fall.

En kommun kommenterar att kommunen själv och dess bolag alltid behöver föregå med gott exempel för att all tillsyn och myndighetsutövning ska vara relevant för kommuninnevånarna. Kommunen skriver också att samarbete med tillsyn enligt PBL, miljöbalken samt lagstiftning kring alkohol och tobak i allra högsta grad är relevant.

En kommun påpekar att kommunerna i större utsträckning bör få betalt för det jobb som läggs ner.

En kommun förtydligar att jämfört med hur många aktiva ärenden de har inom tillsyn är det relativt få ärenden som rör just ovårdade byggnader. Av de ärenden de har är det väldigt få som rör flerbostadshus utan majoriteten rör övergivna enbostadshus eller komplementbyggnader på landsbygden.

Sammantaget visar resultaten från enkäten att nuvarande verktyg inte upplevs tillräckligt för att hantera problemen med ovårdade och förfallna byggnader. Detta medför i vissa fall att ärenden inte drivs vidare, och i enstaka fall att mer ingripande och resurskrävande åtgärder vidtas.

Läget på kommunernas bostadsmarknader

Rapporten om bostadsmarknaden baseras framför allt på kommunernas svar i bostadsmarknadsenkäten som besvarades i januari 2026, 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. Svaren är dessutom personberoende och liknande situation och underlag kan leda till olika bedömningar i olika kommuner.

Dessutom kan kommunernas svar ändras från år till år utifrån vilken roll den som besvarar enkäten har 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 de flesta kommuner besvaras enkäten av många olika personer som också jobbar i olika delar av verksamheten. Ibland har den som blir ansvarig för enkäten inte lyckas få tag på personerna med rätt sakkompetens eller får inget svar. Det 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.

En av Dalarnas fjällkommuner beskriver att det finns en stor variation inom kommunen. Med ″centralorten″ avser de med sina svar permanentbostäder både i Malung samt Sälens by. Sälenfjällen och dess stora utbud av fritidsboenden ligger därmed inom kategorin ″kommunens övriga delar″. En stor del av den pågående planläggningen i kommunen går ut på att möjliggöra för fjällnära fritidsboende samt permanentboende i Sälens by. Såväl näringslivet som kommunen som institution ser behov av att fortsätta få fram byggbara tomter för permanentboende, inte minst för att möjliggöra för framgångsrik kompetensförsörjning över de kommande åren. Tomterna

behöver finnas i områden som är attraktiva för ändamålet permanentboende, vilket bland annat innebär att det ska vara nära till samhällsservice och annat, samtidigt som utbudet ska vara tillräckligt för att möta den ökande efterfrågan. 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. Samtidigt är det brist på tillgänglighetsanpassade moderna lägenheter som passar för de äldres behov i tätorterna som inte ligger i fjällområdena. Kommunen ser att det skulle behöva byggas även där, men det finns ingen ekonomi för det.

En kommun förklarar mer ingående att bostadsmarknaden i kommunen präglas av en obalans mellan olika områden. Det råder brist på centrala och tillgängliga hyresrätter, särskilt mindre lägenheter, medan det finns ett överskott av bostäder i mer perifera delar. Utbudet matchar därmed inte fullt ut de bostadssökandes önskemål om läge, standard och tillgänglighet. Den demografiska utvecklingen med en växande äldre befolkning skapar ett stort behov av tillgängliga bostäder, senioranpassade lägenheter och trygghetsboenden. Många äldre bor kvar i småhus eftersom alternativ saknas. Även behovet av bostäder med särskild service ökar. För yngre och ensamstående är efterfrågan på mindre och prisvärda bostäder hög, men ekonomiska hinder gör det svårt för vissa att etablera sig. Kommunen har god planberedskap, men många projekt är långsiktiga och väntas ge begränsad effekt på kort sikt. Samtidigt påverkar regional arbetsmarknadsutveckling och kommande etableringar efterfrågan på bostäder. Sammanfattningsvis finns brist på attraktiva och efterfrågade bostäder, särskilt för äldre, ensamstående och barnfamiljer, medan det finns lediga bostäder i mindre attraktiva lägen. Kommunen arbetar därför med att stärka flyttkedjor, utveckla senior- och trygghetsboenden samt skapa blandade och tillgängliga bostadsområden.

En annan kommun beskriver att bostadsbristen framför allt är lokal och gäller specifika boendeformer snarare än en totalbrist på alla typer av bostäder. Det är en kräsen bostadsbrist, personer söker oftast något specifikt och är nogräknade i sitt letande/investering. Oftast letar de även inom specifika områden och kan endast tänka sig att köpa bostad i det området kombinerat med att det ska vara "rätt" bostadstyp, till exempel en enplansvilla centralt i centralorten. Jämfört med andra kommuner kan det i den här kommunen ta tid att sälja sin bostad vilket gör att köpare inte skaffar sig en bostad för att mellanlanda i utan letar efter precis det de vill ha. Kommunen upplever att det saknas hyresrätter i bra skick för att de som vill lämna sitt ägda boende ska ha ett likvärdigt boende att flytta in i. Lösningen här är att renovera befintliga bestånd av hyresrätter så att flyttkedjorna kommer i gång och det kommer ut fler hus på marknaden till den yngre generationen. Marknaden känns inte mogen för nyproducerade bostadsrätter ännu då begagnatpriset fortfarande är så lågt det blir ett för stort glapp och i och med det en osäker investering.

Ytterligare en kommun kommenterar att det är svårt att bedöma hur många bostäder som behöver tillkomma. Det finns exempel på både projekt som blivit uthyrda eller slutsålda direkt samt motsatsen, där det gått väldigt trögt, ibland i samma område. Bostadsrättspriserna ligger rätt lågt men nu börjar de gå upp. I vissa projekt är det ingen aktör som lämnar bud. Det kan vara för litet för de stora och för stort för de små företagen. Kommunen frågar sig vad behovet är när befolkningen inte ökar men när allt som byggs centralt blir uthyrt eller sålt på en gång. Det är som i andra kommuner skillnad mellan tätort och landsbygd. Det finns inte en generell brist idag, utan en väldigt specifik brist. Det här är beskrivningar som i liknande varianter förekommer i många av länets kommuner.

En kommun kommenterar att det märks att industrin är på uppgång. Det finns också många underentreprenörer inom industrin som behöver arbetskraft, men än så länge har kommunen inget särskilt tryck på bostäder. Dock har nyligen ett bostadsbygge blivit färdigställt och nästan alla bostäder är nu uthyrda. Det blir färre outhyrda för varje dag.

En kommun tar upp att det finns en stor marknad av privata uthyrningar i form av att en komplementbyggnad på gården hyrs ut. Grannkommunen har lediga bostäder och dessutom billigare vilket medför att många unga vuxna hyr en bostad där och pendlar. Av de som står i allmännyttans bostadskö är majoriteten redan boende i kommunen. Det är många som vill flytta från en villa till en hyresrätt som ska vara centrumnära, eller ha närhet till service, ha en billig boendekostnad och vara nära naturen. Det stora antalet äldre vill idag bo centralt på grund av att alla kriterier uppfylls där. Folk skulle gärna vilja bo längre ut på landsbygden, men då måste kollektivtrafiken fungera bättre till och från byarna. En annan kommun beskriver att ungdomar vill bo i centralorten där det finns kollektivtrafik och där man kan röra sig till fots eller cykel mellan hemmet, butiker och restauranger. En kommun har en strategi att inte ta fram några detaljplaner som kräver att de boende har tillgång till bil.

Enligt kommunernas egna bedömningar är det fortsatt högt tryck på centralorterna och det är framför allt i de övriga delarna som bostadsbristen har minskat. I fjällkommunerna Malung-Sälen och Älvdalen ser det lite annorlunda ut. Där finns en lägre efterfrågan i centralorten och ett högt bebyggelsetryck utanför centralorterna, omkring fjälldestinationerna. Det återspeglas dock inte i bebyggelsestatistiken eftersom det mesta i fjällområdena uppförs som fritidsbostäder. Varken kommunerna eller Länsstyrelsen har någon statistik över hur mycket tid av året som fritidshusen faktiskt är bebodda eller hur många som periodvis bor i varje bostad. Enligt dagens system kan fritidshusägare eller deras gäster nyttja service i princip året runt eller, vilket kanske är vanligare, att fritidshusen har plats för många bäddar och att det bor ett stort antal personer i dessa hus under vissa veckor på året. Utmaningen för kommuner

med stora fritidshusbestånd och många turister är att de periodvis måste tillhandahålla service för en många gånger större befolkning än den egna.

Exempelvis blir det problem när belastningen på vatten och avlopp under vissa perioder på året är så hög att reningsverken överskrider sina tillstånd. I normalfallet ligger belastningen långt under maxvärdena, men VA-bolagen behöver bygga ut reningsverk för att möta topparna i antal personekvivalenter som uppstår ett fåtal gånger per år. Det gör också att kommuner har tvingats pausa detaljplanearbetet för nya bostadsområden i vissa delar av kommunen till dess att reningsverk är utbyggda, vilket kan påverka hela samhällsplaneringen.

En kommun beskriver att en stor utmaning just nu är att de som bygger i fjällområdena maxar byggnationerna med bygglovsbefriade byggnader, vilket gör bygglovsprocessen komplicerad. I detaljplanerna måste kommunen till exempel börja räkna med att 75 kvadratmeter bygglovsbefriade byggnader kan medges och därmed ta höjd för detta genom att minska byggrätterna i detaljplaner.

En detaljplan har blivit särskilt problematisk eftersom planen inte har angivit maximalt antal lägenheter. Nu försöker exploatörerna maximera den möjliga utbyggnaden genom flerbostadshus där de kan få in väldigt många bäddar på en liten yta. Det blir utmanande också ur parkerings- och VA-synpunkt.

Attefallshusreglerna nyttjas också enligt vad som högst tillåts och det har börjat förekomma att det byggs både över och under mark eftersom storleksbegränsningen inte gäller under mark. Exempelvis byggs 25 kvadratmeter boarea ovan mark plus sovloft och lika många kvadratmeter under mark med ljusinsläpp från fönsterschakt plus 15 kvm mörk yta.

En kommun beskriver att bostadsmarknaden är väldigt tuff just nu. Det finns väldigt få lediga lägenheter på marknaden, men kommunen minskar samtidigt i befolkning och nyproduktion är svårt att få till. Det är relativt billigt att köpa hus vilket gör att unga med jobb lika gärna kan välja att köpa ett hus i stället för att hyra en bostad. En annan kommun har samma utmaning, där finns det ettor och tvåor som skulle kunna vara attraktiva för yngre, men bostadskostnaderna för att hyra en bostad jämfört med att köpa ett hus gör att det inte är hållbart att hyra. Att det är alldeles för billigt att köpa befintliga bostäder leder också till att större bolag inte vill bygga i kommunen. En kommun beskriver att småhusen ligger ute till försäljning länge och säljs billigt. Under covidpandemin flyttade många till sitt fritidshus i kommunen, men nu är det tvärtom. Någon kommun noterar att marknadens intresse för parhus och kedjehus har gått upp.

En kommun konstaterar att ungdomar och säsongsarbetare inte skriver sig i kommunen som fortsätter att tappa befolkning. Exempelvis mellanchefer på fjällanläggningar bosätter sig inte heller i kommunen i någon större

utsträckning. Två kommuner tror att skattesatsen i kommunen påverkar människors vilja att bosätta sig i kommunen. Dalarnas kommuner har generellt höga skattesatser och personer som bor halvpermanent i flera kommuner väljer ofta att skriva sig i en kommun med lägre skattesats. En av kommunerna är tveksam till om det skulle finnas lika många köpare om det funnits en boplikt likt den i Norge.

En kommun kommenterar att strandnära lägen samt närhet till natur och idrott är attraktivt. Bostäder på landsbygden skulle kunna uppfylla kriterierna, men även om det finns ett stort intresse av att bygga på landsbygden så påpekar de att det också finns utmaningar med att förhålla sig till exempelvis befintliga gårdsstrukturer och byars attraktivitet vid exploatering.

En kommun påpekar att det är viktigt att de äldre bostäderna i kommunerna inte rivs eftersom de fyller en viktig funktion när de ofta kan hålla en lägre hyra. De för också fram synpunkter om det långsiktigt miljömässigt hållbara i att behålla det befintliga beståndet.

Samma kommun kommenterar att det skulle behövas bättre analyser över flyttkedjor. Var och vad flyttar människor ifrån och till?

En kommun beskriver utmaningar med kollektivtrafiken och dess påverkan på samhällsplaneringen. De berättar att under arbetet med översiktsplanen lyfte samtliga arbetsgrupper kollektivtrafikens brister. Det är framför allt kopplingen mellan orterna som är det stora problemet och mycket service har fått lägga ned i serviceorterna, exempelvis skola och handel. Kommunen har heller ingen information om var kollektivtrafiken ska gå i framtiden. Att kollektivtrafiken inte fungerar optimalt blir ett hinder när kommunen försöker satsa på hållbar mobilitet och samtidigt inte har rådighet över var när och hur kollektivtrafiken går. Det påverkar både bostadsförsörjningen och samhällsplaneringen i stort.

Förklaring av kartornas färger

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.

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.

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

Kommunen kan inte göra en bedömning av läget, vet inte om bostadsformen finns, eller har inte angett något svar.

Kommunen uppger att boendeformen eller gruppen saknas.

Bostadsmarknaden över tid

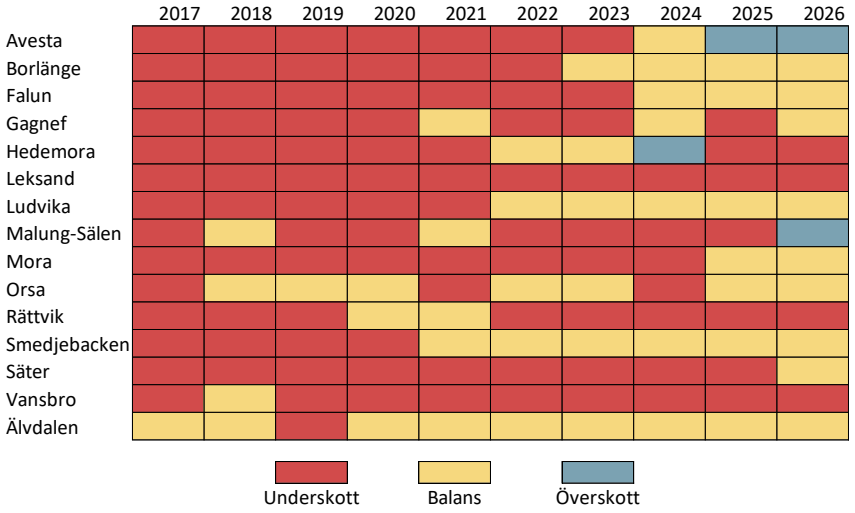


Diagram 17. Bostadsmarknadsläget över tid i kommunerna som helhet. Bedömningen för år 2025 är gjord i januari 2026 i årets bostadsmarknadsenkät. Källa: BME.

De senaste tio åren har bostadsmarknaden i länet långsamt återhämtat sig efter den bostadsbrist som framför allt kom med flyktingströmmarna i mitten av 2010-talet. Flera kommuner berättar att många av de människor som kom till Dalarna från 2015 och framåt under de senaste åren nu har flyttat ut från kommunerna. Utifrån vad de har hört är det många som vill bo i större städer och ha nära till släkt och vänner som bor i andra delar av Sverige. I årets enkätsvar är det nio kommuner som upplever att det är balans på bostadsmarknaden, jämfört med sju kommuner föregående år.

I likhet med tidigare år visar dock inte kommunernas bedömning i enkäten hela sanningen. Kommunerna har olika metoder för att göra en bedömning och liknande situation på bostadsmarknaden kan leda till olika bedömningar i olika kommuner. Det syns också ofta en skillnad i svaren när handläggare som svarar på enkäten byts ut, vilket skulle uppmuntra kommunerna att ta en gemensam diskussion om svaren på enkätfrågorna för att utjämna enskilda bedömningar. Ett överskott kan visa att det finns mycket lediga lägenheter, men en annan kommun i samma situation kan bedöma balans baserat på att det behöver finnas en del lediga lägenheter för att marknaden ska fungera. Underskott kan vara kopplat till en befolkningsökning och ett behov av att bygga mycket nytt, men kan lika gärna handla om att bostadsbeståndet börjar bli gammalt och slitet och behöver rustas och att det saknas vissa typer och storlekar, samtidigt som det är svårt att få externa intressenter att bygga vilket med tiden skapar ett underskott.

Även i år framkommer en mer nyanserad bild av kommunernas bostadsmarknader under bland annat de dialoger som har genomförts med kommunerna under mars. I år stärks bilden av att underskottet har minskat i de flesta kommuner och att det finns lediga bostäder i nästan alla kommuner, i vissa kommuner i specifika delar och i vissa utspritt över beståndet. Utmaningen är att de många gånger inte ligger i tillräckligt attraktiva områden eller så är det fel typ av bostäder. Något alla kommuner tar upp är att det är svårt att bygga i dagens läge, omvärldsläget är osäkert och kalkylerna går inte ihop. För att kunna räkna hem kostnaden för ett bostadsbygge behöver hyran eller försäljningspriset vara så högt att det många gånger är svårt att bli av med bostäderna.

Bostadsmarknaden som helhet

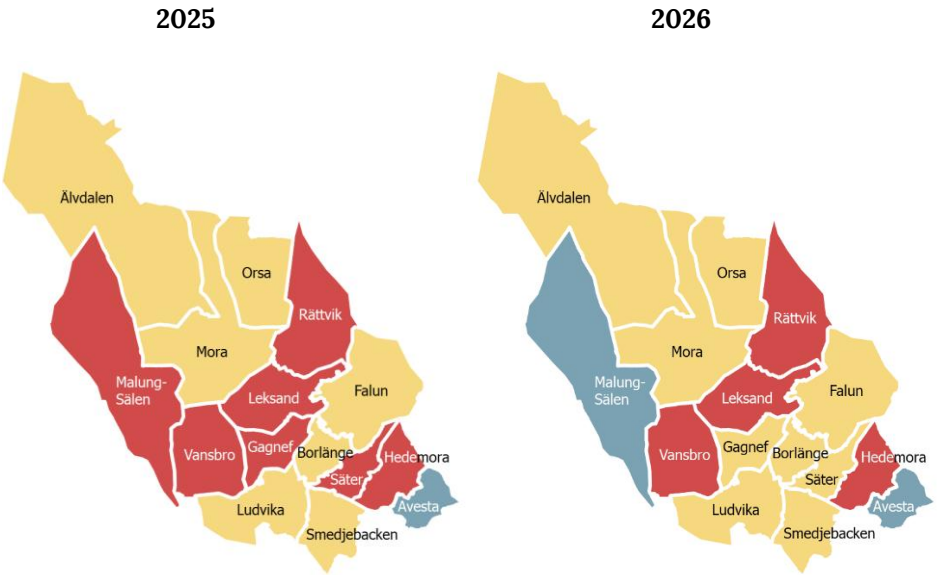


*Diagram 18. Bostadsmarknadsläget i **kommunerna som helhet**. Till vänster bedömning från år 2025 och till höger bedömning från år 2026. Källa: BME.*

I förra årets bostadsmarknadsenkät (diagram till vänster ovan) var det sju kommuner som bedömde ett underskott på bostadsmarknaden som helhet. I år är det endast fyra av dessa kommuner (diagram till höger ovan) som fortsatt gör samma bedömning. Säter och Gagnef anser att de har kommit i balans och Malung-Sälen bedömer i år ett överskott tillsammans med Avesta, som hade samma situation föregående år. Ett kvantitativt överskott behöver dock inte betyda att alla kan få en bostad. Även om det finns ett överskott på bostäder totalt sett kan det ända finnas områden där det behövs fler bostäder.

Övriga sju kommuner bedömer fortsatt balans på bostadsmarknaden som helhet. Det innebär att det i år är totalt nio kommuner som upplever att det

är balans på bostadsmarknaden, två fler än föregående år. Det går i linje med vad kommunerna säger i dialogerna med Länsstyrelsen och vad befolkningssiffrorna visar. Idag handlar det många gånger inte om en generell bostadsbrist utan om en specifik bostadsbrist i vissa områden eller på vissa typer eller storlekar av bostäder. En av kommunerna som bedömt ett underskott på bostadsmarknaden i år kommenterar i kommundialogen att lediga bostäder finns och att det inte är några problem att få tag i en bostad i centralorten, men att det som folk efterfrågar saknas.

Bostadsmarknaden i centralorterna

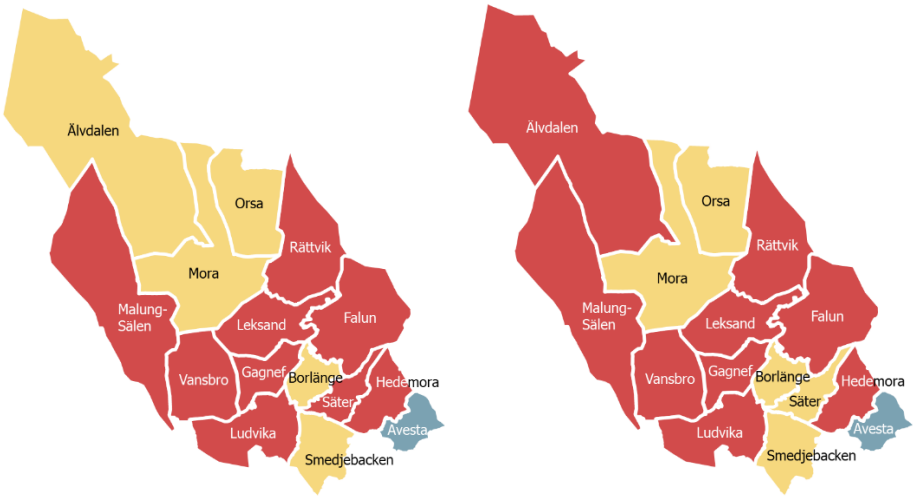


*Diagram 19. Bostadsmarknadsläget **i kommunernas centralorter**. Till vänster kommunernas bedömning från år 2025 och till höger bedömning från år 2026. Källa: BME.*

Kommunerna beskriver att det framför allt är i centralorterna som det finns en bostadsbrist. Nio kommuner, lika många i år som föregående år, bedömer att det är ett underskott på bostäder i centralorten eller centralorterna. Underskottet i de nio kommunerna behöver dock inte nödvändigtvis bero på en befolkningstillväxt utan kan också grunda sig i att det äldre beståndet börjar vara slitet och sakta tas bort, samtidigt som det inte har byggts så mycket de senaste åren vilket kan leda till ett underskott på bostäder som efterfrågas och behövs. Säter och Älvdalen är de kommuner som bedömer att läget har ändrats. Älvdalen redovisar i år ett underskott medan Säter bedömer balans. En kommun lyfter frågan om trycket på centralorten är för att människor faktiskt vill bo där, eller om det har mer att göra med att det är så samhällsplaneringen ser ut idag. Viktiga funktioner, samhällsservice och handel koncentreras till kommunernas större orter samtidigt som kollektivtrafiken många gånger inte fungerar lika

bra i hela kommunen. Det kan göra att vissa grupper, som inte har egen bil eller vill kunna gå till matbutik, apotek och annat, egentligen inte har något val när det kommer till bostäder utanför de större orterna, även om de hellre skulle vilja bo i ett mindre samhälle eller en by på landsbygden.

Bostadsmarknaden i övriga delar

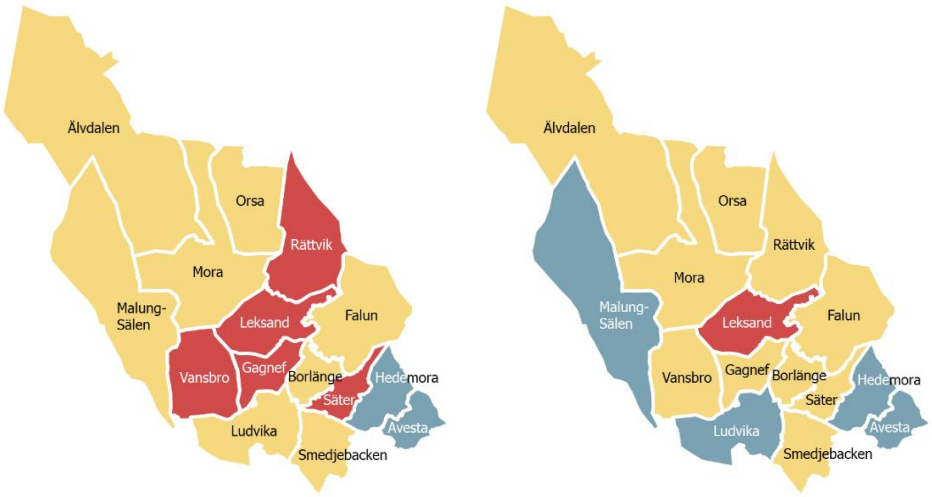


*Diagram 20. Bostadsmarknadsläget **i kommunernas övriga delar**. Till vänster bedömning från år 2025 och till höger bedömning från år 2026. Källa: BME.*

I kommunernas övriga delar, utanför centralorter, är bedömningarna att det i hög grad råder balans (tio kommuner). Det är två kommuner fler än förra året. I fyra kommuner är uppfattningen att det finns ett överskott av bostäder, vilket också är två kommuner fler än förra året. Endast en kommun (Leksand) bedömer att det är ett underskott på bostadsmarknaden utanför centralorten, jämfört med fem kommuner i förra årets enkät.

Leksand är också en av tre kommuner som ökade sin befolkning under förra året. De jobbar aktivt med att styra gestaltningen både i bygglovshantering och i detaljplaneprocesser samt har en strategi om att hela kommunen ska leva, vilket kan vara en del av förklaringen. Det finns många kulturmiljöer i kommunen som förknippas med Dalarnas identitet och nästan inga byar som kommunen själva skulle klassa som områden med utmaningar där fastigheter står och förfaller eller där det är otryggt. Den senaste skolnedläggningen skedde enligt kommunen för cirka sex år sedan.

Leksand är också en ytmässigt liten kommun, vilket underlättar bland annat kommunikationer mellan byar och centralort. Stråken där det finns utbyggd infrastruktur och kollektivtrafik är samma stråk där invånarna i huvudsak bor. Kommunen arbetar utifrån strategin att endast förtäta längs befintliga

stråk och säger nej till större bebyggelse på andra ställen. De mest avlägsna orterna har endast 25 minuter med bil till tätorten, vilket kan göra att kommuninvånarna upplever en närhet som inte finns i alla kommuner. Kommunen tror också att Leksands sparbank har en indirekt påverkan på bostadsmarknaden genom att de istället för aktieutdelningar bidrar mycket till bygden, i både stort och smått.

Läget om tre år

I kommunerna som helhet

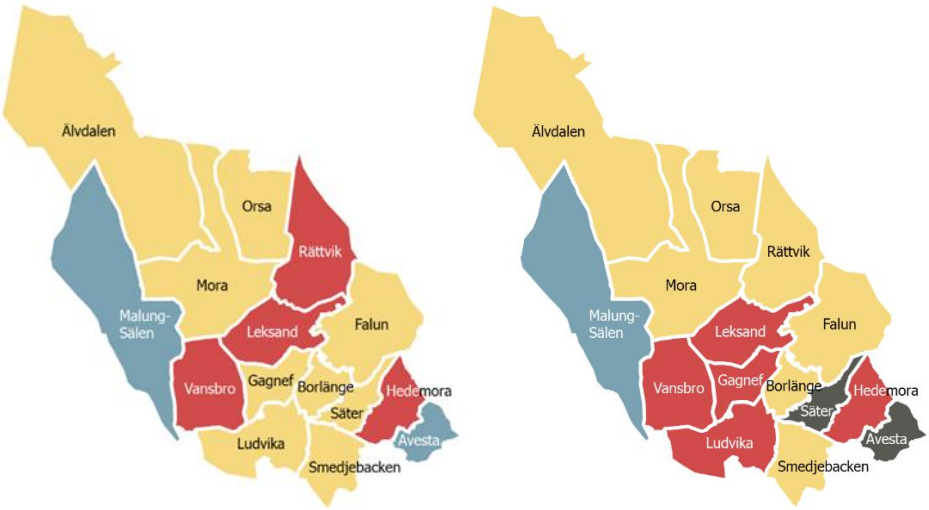


*Diagram 21. Bostadsmarknadsläget **i kommunerna som helhet om tre år**. Till vänster bedömning för i år och till höger bedömning tre år framåt. Källa: BME.*

Tio av kommunerna tror att situationen kommer att se likadan ut tre år framåt i tiden. Tre kommuner tror på en förändring på bostadsmarknaden, två av dessa från balans till underskott och en från underskott till balans. Två kommuner kan inte göra en bedömning om hur bostadsmarknaden kommer att se ut, vilket kan bero på att det är svårt att veta hur det ser ut med kommande företagsetableringar. Det har under senare år aviserats flera större företagsetableringar i den gröna omställningen, men det är svårt både för företagen själva och därmed också kommunerna och andra aktörer på bostadsmarknaden att veta om, när och hur de blir av. Dalarna har också varit med om pågående och relativt nya etableringar som avbryts och upphör. I Dalarna är befolkningen även i de största kommunerna relativt liten och varje företagsetablering har potentiellt stor påverkan på bostadsmarknaden.

I centralorterna

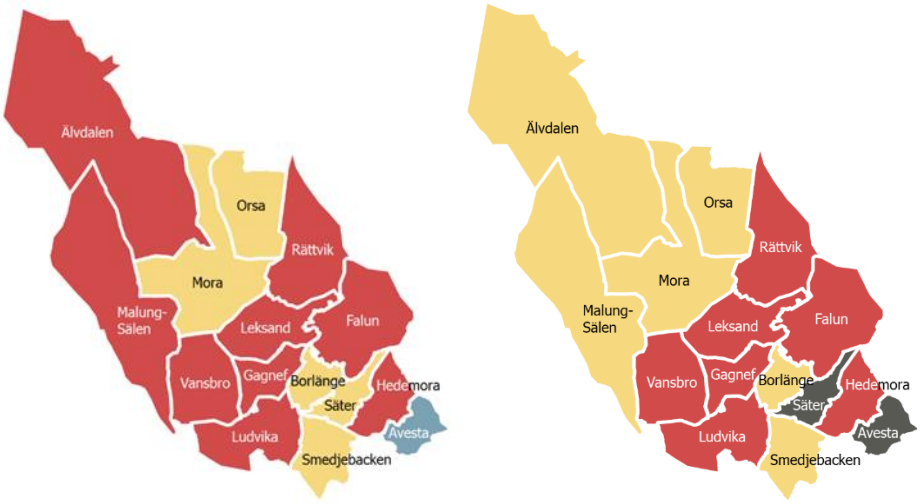


*Diagram 22. Bostadsmarknadsläget **i kommunerna i centralorterna om tre år**. Till vänster bedömning för i år och till höger bedömning tre år framåt. Källa: BME.*

11 kommuner tror att läget kommer att vara oförändrat i centralorterna om tre år. Fjällkommunerna tror att bostadsmarknaden kommer att gå från underskott till balans. Samma två kommuner som tidigare kan inte heller göra en bedömning om bostadsmarknadsläget tre år framåt i centralorterna.

I övriga delar

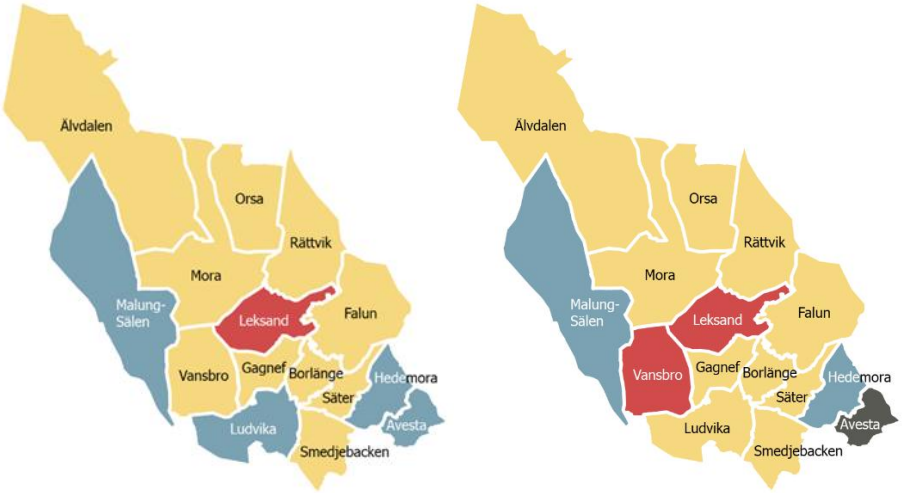


*Diagram 23. Bostadsmarknadsläget **i kommunernas övriga delar om tre år**. Till vänster bedömning för i år och till höger bedömning tre år framåt. Källa: BME.*

När det gäller de övriga delarna av kommunerna är det 12 kommuner som tror att bostadsmarknadsläget kommer att vara oförändrat om tre år. En kommun kan inte göra en bedömning, en kommun tror att läget kommer att förändras från överskott till balans och en kommun tror att läget kommer att förändras från balans till underskott.

Flera kommuner kommenterar att bedömningarna framåt i tiden, både vad gäller helhet, centralorter och övriga delar, är rena spekulationer eftersom förhållandena på bostadsmarknaden ändras så snabbt.

Bostadsmarknaden för olika grupper

Bostadsmarknadsläget för äldre

Det finns en uppfattning bland kommunerna om att äldre personer gärna bor i en mindre bostad i centralorten och många kommuner satsar på att bygga tillgänglighetsanpassade bostäder där. Men är det hela sanningen? Länsstyrelserna har inte gjort någon undersökning och inte heller kommunerna verkar ha något konkret underlag som stöder den uppfattningen. Hur ser efterfrågan på olika boendelösningar egentligen ut?

Det kan vara förvirrande med definitionerna av alla olika typer av boenden. Menar alla samma sak med samma begrepp? Kommunerna lägger in olika

tolkning i framför allt begreppen trygghetsboende och seniorboende, som också kan kallas exempelvis trivselhus, plusboende, kooperativ, gemenskapsboende, 55+ eller 65+-boende. Det är också intressant att se hur kommuner med liknande förutsättningar kan dra olika slutsatser om vilken typ av bostäder för äldre som behövs.

PRO har tagit fram ett bostadspolitiskt program på nationell nivå och de lokala föreningarna jobbar också med bostadspolitiska frågor. Där påpekar de att de äldre i vårt samhälle inte är någon homogen grupp utan alla har olika behov och sätt att leva. Sveriges omkring 2,3 miljoner pensionärer bor exempelvis i småhus, bostadsrätter, hyresrätter, kooperativa boenden, kollektiva boenden, gemenskapsboenden eller särskilda boenden. Därmed behövs också ett varierat och attraktivt utbud för de äldre, som har seglat upp och blivit en av nyckelgrupperna i bostadsplaneringen idag. Enligt PRO:s medlemsundersökning bor 65 % av de medlemmar som är missnöjda med sitt boende ensamma. Statistik visar att även yngre åldersgrupper i större utsträckning känner sig ensamma. En fungerande bostadsmarknad för äldre kanske inte behöver vara separerad från andra åldersgrupper utan det kan exempelvis finnas människor i alla åldrar som skulle vilja bo i gemenskapsboenden.

När de kommunala bostadsbolagen säljer ut sina hyresrätter får marknaden allt större inflytande och hyrorna stiger. För de flesta, men kanske särskilt för de pensionärer som ska leva endast på sin pension, är boendekostnaden en stor del av månadskostnaden. För att locka äldre att sälja sina stora hus eller flytta från sina stora lägenheter för att få i gång de så kallade flyttkedjorna som många kommuner pratar om behövs troligen något mer än bara nybyggda lägenheter i centrala lägen. Ofta lönar det sig ekonomiskt att bo kvar i en alltför stor bostad snarare än att flytta till en mindre, eftersom den befintliga bostaden har en lägre boendekostnad. De lyfter också att många äldre drar sig för den kostnad och det omfattande arbete som själva flytten kan innebära.

PRO Dalarna lyfter att äldre ofta vill bo kvar i sina hem och omgivningar så länge som möjligt. När de sedan till slut måste flytta är tillgängligheten viktig, att det finns fungerande hissar och att bostadsmiljöerna är tillgänglighetsanpassade. I PROs bostadspolitiska program lyfts också lägenheter i markplan fram som högt efterfrågade.

Flera kommuner beskriver flyttkedjorna som nyckeln till en fungerande bostadsmarknad och förhoppningsvis kan en fungerande bostadsmarknad för de äldre bidra till att lösa frågor även för andra grupper. Flera kommuner ställer sig frågan hur de ska ta sig an frågan om bostäder för äldre. Hur vill de bo? Hur ser behoven ut och kan de i praktiken efterfråga den typen av bostäder eller blir boendekostnaden för hög? Vilka boendeformer är bäst att satsa på och hur kommer det att se ut framöver? En kommun beskriver att det är en svår balansgång. Och att det är svårt att veta den faktiska befolkningsutvecklingen. Det är fler som dör än som föds,

vilket innebär att kommunerna behöver inflyttning för att inte gå back. Men hur ser åldersfördelningen ut om 20-30 år? Troligen kommer vi inte att ha ett lika stort antal äldre personer då. En kommun berättar att de inte kommit så långt än att de tänker bygga flexibelt, men de tittar idag på att bygga om till exempel en förskola till ett trygghetsboende.

En kommun beskriver att det i kommunen bor en förhållandevis hög andel äldre i stora äganderätter. Det finns i kommunen och framför allt i centralorten därutöver behov av ytterligare trygghetsboenden för äldre, dels som ett led i att allmänt bredda boendeutbudet, dels för att förebygga en omotiverat hög andel äldre inom särskilt boende.

En kommun kommenterar att de skulle behöva fler lägenheter som är mer lämpade för parboende samt att det finns önskemål om fler anpassade lägenheter för äldre.

Utifrån en åldrande befolkning och en hög andel äganderätter beskriver en av kommunerna att de bedömer att efterfrågan och behovet av anpassade bostadsrätter och hyresrätter kommer att öka kommande år.

En kommun berättar att de för bara några år sedan byggde ett nytt SÄBO med 70 platser och funderade över om det skulle gå att fylla och idag är det fullbelagt.

Någon kommun har i stället gott om boenden för äldre men ser en ökad andel äldre som hamnar i kommunala bostäder, bland annat den kategorin som inte klarar av att betala sina räkningar. Kommunen har också många trygghetsbostäder och planerar att utöka den kategorin ytterligare eftersom det finns en efterfrågan på den typen av boende från äldre som vill flytta från sina villor. En kommun beskriver att det kommer ut en del gårdar på marknaden som kommunen tror är äldre som säljer. I en undersökning som kommunen gjorde för några år sedan konstaterades att de äldre ville bo i markplan, helst i radhus eller en lägenhet. Det fanns önskemål om bra tillgänglighet och att få bo kvar i sin ort eller by. Kommunen konstaterar att det behövs mer behovsanpassat boende.

En kommun skriver att de har en bostadslots som främst hjälper äldre personer som vill sälja sin villa och flytta till centrum. Kommunen arbetar aktivt med flyttkedjor och började med att ge flyttbidrag för att få i gång dessa. Det är en del i att hitta boenden som fungerar för allas livssituation.

Särskilt boende för äldre

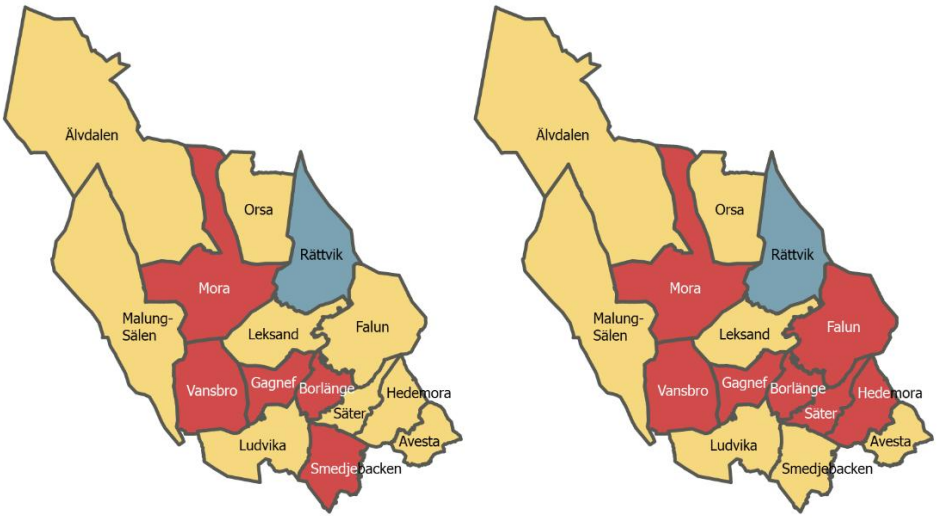


Diagram 24. Kommunernas bedömningar av bostadsmarknadsläget för äldre inom särskilt boende. Till vänster bedömningen från år 2025 och till höger bedömningen från 2026. Källa: BME.

Särskilt boende kan också kallas exempelvis äldreboende eller vård- och omsorgsboende och rymmer både korttidsboende och permanentboende. Här ingår också demensboende. Omvårdnad och service ska finnas dygnet runt och kommunen ska enligt lag tillgodose platser inom särskilda boenden efter biståndsprövning. Det är inte alla som vill eller behöver flytta till ett särskilt boende som blir beviljade en plats eftersom platserna i många kommuner inte räcker till eller för att kommunen anser att de äldre ska bo kvar hemma så länge som möjligt. Det kan enligt PRO leda till stress och otrygghet.

Knappt hälften av kommunerna bedömer att det saknas platser inom särskilt boende för att kunna tillgodose de behov som finns idag. Sedan förra året har antal kommuner med ett bedömt underskott ökat från fem till sju. Majoriteten av kommunerna pratar om bostäder för äldre i allmänhet och särskilt boende i synnerhet som en stor utmaning både idag och framöver. Även om prognosen visar att antal äldre, särskilt i de äldsta åldersgrupperna, kommer att fortsätta öka kan det vara svårt för kommunerna att veta hur de på bästa sätt ska hantera det. Om kommunerna tillskapar många platser inom särskilt boende för äldre, behöver de då ha en plan för hur dessa byggnader kan användas i framtiden när den äldre delen av befolkningen inte är lika stor? Är det bättre och billigare att satsa på hemtjänst eftersom många önskar bo kvar sina

befintliga bostäder, eller ska kommunerna bygga fler trygghetsboenden och platser inom särskilt boende?

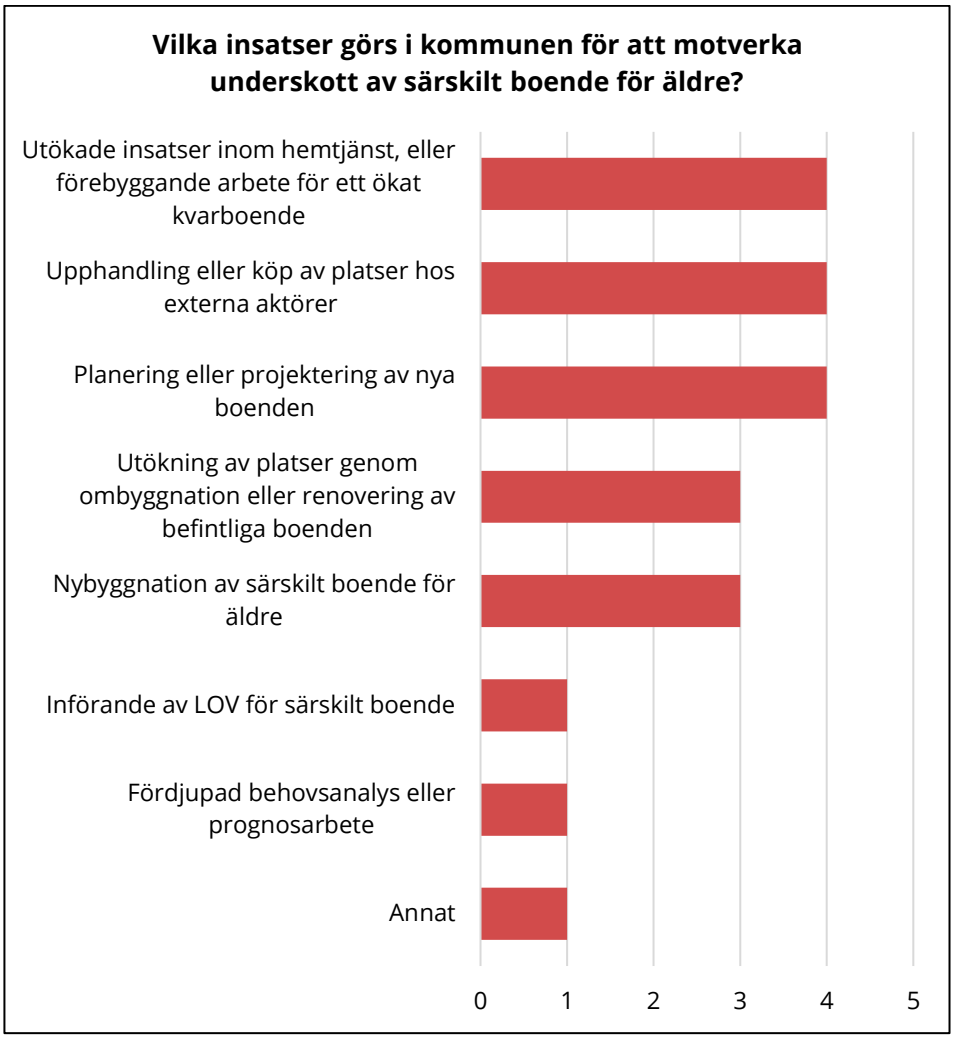


Diagram 25. Olika insatser som kommunerna gör för att motverka underskottet av särskilt boende för äldre. Källa: BME.

Kommunerna kunde på den här frågan välja flera olika svarsalternativ. De sju kommuner som bedömde ett underskott på platser inom SÄBO fick också svara på vad de gör för att motverka underskottet. Fyra kommuner svarar att de planerar eller projekterar för nya boenden och tre kommuner håller på att bygga nya SÄBO. Fyra kommuner planerar att upphandla eller köpa platser hos externa aktörer. Fyra kommuner jobbar med utökade insatser inom hemtjänsten, eller förebyggande arbete för att främja ett ökat kvarboende och tre kommuner utökar antal platser genom ombyggnation eller renovering av befintliga boenden.

Trygghetsboende

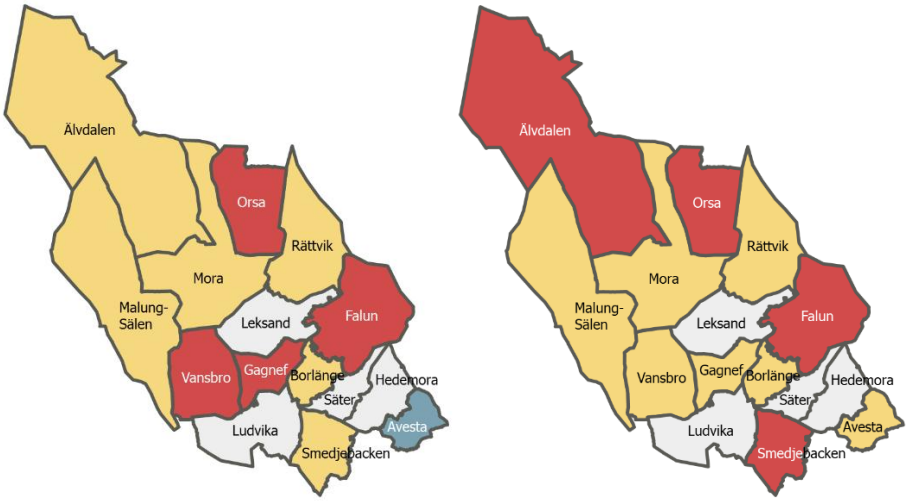


Diagram 26. Kommunernas bedömningar av bostadsmarknadsläget för trygghetsbostäder. Till vänster bedömningen från år 2025 och till höger bedömningen från 2026. Källa BME.

11 kommuner i Dalarna har någon form av trygghetsbostäder. Definitionen på en trygghetsbostad är enligt Boverket att det ofta finns gemensamma utrymmen, aktiviteter, tillgänglighetsanpassning och särskild personal som ger trygghet. Det krävs inget beslut från kommunen för att få flytta in i en trygghetsbostad, men det ses som ett slags övergångsboende innan en person flyttar in i ett särskilt boende. Trygghetsboende finns både som hyresrätter, bostadsrätter och kooperativa hyresrätter. Länsstyrelsens uppfattning efter samtal med kommunerna är att både trygghets- och seniorbostäder är boendeformer som ofta riktar in sig på ekonomiskt starka grupper och alltså har relativt dyra boendekostnader, något som kan göra att inte alla har möjlighet att efterfråga en sådan bostad. Det skulle kunna drabba ensamboende, möjligen många äldre kvinnor med låga pensioner.

Det finns också individuellt behovsprövat trygghetsboende, vilket tre av kommunerna har infört. Två av dessa bedömer balans för den bostadstypen medan en kommun bedömer ett underskott. En av kommunerna som idag inte har individuellt behovsprövat trygghetsboende anger att det behövs och tre kommuner vet inte om det behövs. Resterande kommuner bedömer inte att det finns något behov av boendeformen.

Seniorboende

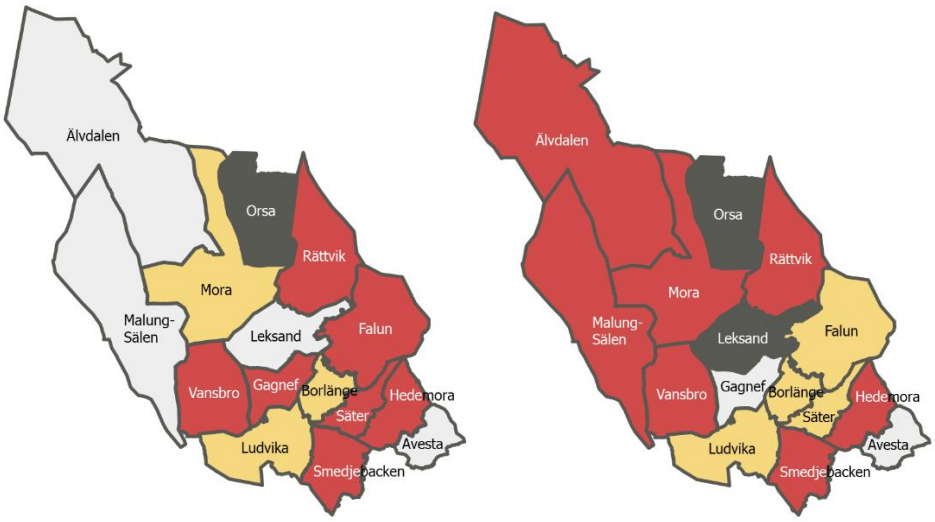


Diagram 27. Kommunernas bedömningar av bostadsmarknadsläget för seniorbostäder. Till vänster bedömningen från år 2025 och till höger bedömningen från 2026. Källa: BME.

Seniorbostäder är helt vanliga lägenheter som har äldre som målgrupp. Den här bostadskategorin kan ha många olika namn och olika mycket service, aktiviteter och gemensamma ytor. Gemensamt är att man vill skapa trivsel och gemenskap bland de boende. Det kan exempelvis kallas 65+ boende, kooperativ eller trivselhus. Även den här typen av boende kan finnas i olika former som hyresrätter, bostadsrätter eller till och med småhus.

Antalet kommuner som bedömer underskott av den har bostadstypen är lika många som föregående år (sju kommuner) men i samtal med kommunerna är det många som pratar om det stora behovet av olika boendeformer för äldre, framför allt seniorbostäder. Fyra kommuner bedömer balans, två kommuner kan i årets enkät inte göra en bedömning och i två kommuner saknas boendeformen.

Frågan är om den typ av gemenskapsboende som seniorboenden är nödvändigtvis måste vara reserverad för en viss åldersgrupp? Med allt fler ensamma människor i samhället kan det finnas även yngre som skulle trivas i den här typen av boenden med en egen separat bostad kopplad till gemensamma ytor och aktiviteter. Kanske gör paketeringen att potentiella hyresgäster inte har möjlighet att efterfråga den här typen av bostäder, eller avskräcks från att göra det?

Bostadsmarknadsläget för ungdomar

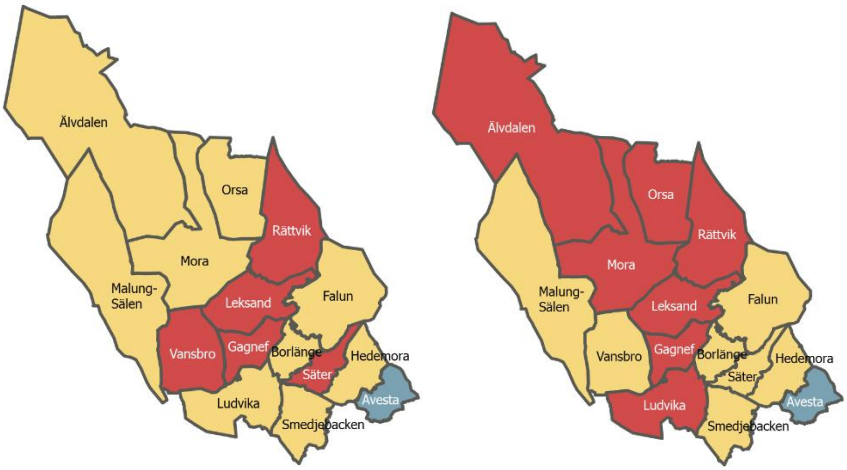


Diagram 28. Kommunernas bedömningar av bostadsmarknadsläget för ungdomar. Till vänster bedömningen från år 2025 och till höger bedömningen från 2026. Källa: BME.

Ingen kommun i Dalarnas län har särskilda ungdomsbostäder. En kommun kommenterar att det tidigare har funnits ett särskilt ungdomsboende med rabatterad hyra, men att kommun valt att avveckla dessa på grund av upprepad störningsproblematik och i stället blanda hyresgästerna på lika villkor oavsett ålder. En kommun skriver att kommunen saknar särskilda ungdomsbostäder med åldersgräns, men arbetar med information, vägledning och samverkan för att underlätta för ungdomar att etablera sig på bostadsmarknaden.

Knappt hälften av kommunerna bedömer i år ett underskott på bostäder för ungdomar. Av dessa är det fem kommuner som svarar att det beror på ett generellt underskott på bostäder. Tre kommuner svarar att det finns för få små bostäder och tre kommuner svarar att lediga bostäder är för dyra för ungdomar. En kommun skriver att lediga bostäder är för stora för de flesta ungdomshushåll och en kommun svarar att det finns för få bostäder som är särskilt avsedda för ungdomar samt att lediga bostäder ligger i områden som inte är attraktiva för ungdomar.

Flera av länets kommuner har riksintag på gymnasium vilket gör att de har en bostadsmarknad för unga som kan likställas med den för studenter. De kommuner Länsstyrelsen har pratat med om bostäder för den här gruppen beskriver ett väl utbyggt system där eleverna bor i ett av skolan eller kommunen ordnat boende det första året för att sedan övergå till att hyra av privata fastighetsägare eller i många fall ett rum eller en

komplementbyggnad hos en privatperson. En kommun som har gymnasieskola med riksintag beskriver att många gymnasieelever söker bostäder och att det därför är underskott på bostadsmarknaden för ungdomar.

I tre av kommunerna med underskott pågår inga insatser för att underlätta för ungdomar att skaffa en bostad. Två kommuner arbetar för att få till nyproduktion av bostäder särskilt avsedda för ungdomar eller med överkomliga hyror. En kommun tillhandahåller bostadsinformation till ungdomar och kommunen eller fastighetsägare underlättar för två eller flera att hyra tillsammans. En kommun skriver att de underlättar för ungdomar att skaffa en egen bostad genom det kommunala bostadsbolaget. Där annonseras lediga hyreslägenheter som alla kan söka. Kommunen menar att systemet kan vara fördelaktigt för ungdomar eftersom hyresrätter inte kräver kontantinsats och eftersom det i vissa fall kan vara möjligt att få bostad även med kortare kötid, vilket underlättar etableringen på bostadsmarknaden. Länsstyrelsens bedömning är dock att det här inte är någon insats direkt riktad mot ungdomar.

Bland de åtta kommuner som har bedömt balans eller överskott på bostadsmarknaden för ungdomar pågår det i fem kommuner inga insatser för att underlätta för ungdomar att skaffa en bostad. En kommun satsar på nyproduktion av bostäder med överkomlig hyra och en kommun erbjuder hyresrabatter för ungdomar. En kommun kommenterar att gymnasiestuderande (ej fyllda 18 år) i vissa fall kan få tillgång till en vanlig lägenhet hos det allmännyttiga bostadsbolaget. Förutsättningen är att en eller båda vårdnadshavare står som kontraktspart.

En kommun kommenterar att bostadspriserna är höga i kommunen vilket gör att externa intressenter vill bygga. Men det göra också att det är tufft att komma in på bostadsmarknaden, i synnerhet för unga människor.

En kommun ser att det är fler unga vuxna som bor hemma hos sina föräldrar än tidigare, men har svårt att avgöra om det är för att de inte kan komma in på bostadsmarknaden eller för att de väljer att bo hemma längre. De flesta söker en billig, central, äldre hyresrätt och kommunen bedömer att utbud och behov inte matchar varandra.

Bostadsmarknadsläget för personer med funktionsnedsättning i särskilt boende

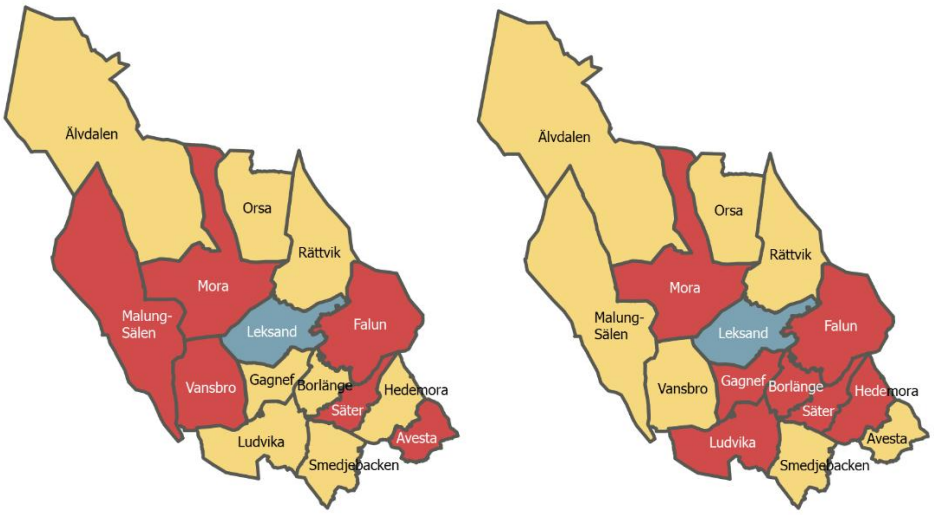


Diagram 29. Kommunernas bedömningar av bostadsmarknadsläget för personer med funktionsnedsättning. Till vänster bedömningen från år 2025 och till höger bedömningen från 2026. Källa: BME.

I år är det sju kommuner som bedömer balans på bostadsmarknaden för personer med funktionsnedsättning jämfört med åtta kommuner förra året. Lika många kommuner bedömer underskott för den här gruppen och även där är det en kommun fler än förra året. Av de kommuner som har bedömt att det är ett underskott kommenterar en att de utökar antalet platser för att motverka underskottet och en kommun planerar för olika bostadskarriärer för målgruppen. Tre kommuner skriver att de satsar på nybyggnation, en av dem jobbar också med prognos och planering utifrån framtida behov och en svarar att de planerar att bygga nytt varje år för att möta behovet.

Sju kommuner skriver att de inte kan bedöma om bostadsbehoven för den här gruppen kommer att vara täckta om två år medan nio kommuner svarar samma sak om fem år. Endast en kommun svarar att behovet inte kommer att vara täckt om två år men om fem år. Sju kommuner svarar att behovet kommer att vara täckt om 2 år och sju kommuner gör samma uppskattning fem år framåt i tiden.

En kommun kommenterar att behovet av LSS-boende bör vara täckt om två till fem år. Däremot finns det en viss osäkerhet för boende enligt socialtjänstlagen då de ser ett ökat behov där. En kommun skriver att de ska

ta hem externt placerade och att det finns ett stort behov av fler platser, men att det är svårt att bedöma inflödet av nya beslut.

Boende för personer med socioekonomiska utmaningar

Även för de grupper som står utanför eller har svårt att konkurrera på bostadsmarknaden har situationen i många kommuner blivit bättre. En kommun beskriver att de har samverkan med många privata hyresvärdar, men säger nej när dessa vill skriva ett större samverkansavtal eftersom det i dagsläget är lätt att få tag på en bostad och därför inte behövs särskilda avtal. En annan kommun kommenterar att trösklarna för att få hyra en bostad har sänkts, vilket är bra för socialtjänsten. De kommunala bostadsbolagen har enligt kommunerna ett bra samarbete med socialtjänst och omsorgsförvaltning eller liknande för arbetet med bland annat sociala kontrakt.

Hemlöshet

Enligt kommunernas egna uppgifter arbetar 12 av länets kommuner aktivt för att förebygga och motverka hemlöshet. Resterande tre, varav två är våra fjällkommuner uppger att anledningen till att de inte gör det är att det finns väldigt få, eller inga hemlösa i kommunen och att det därmed inte finns någon mening med att lägga resurser på förebyggande arbete mot hemlöshet och vräkningar. Vad kommunerna tolkar in i begreppet hemlöshet ser dock lite olika ut. Väldigt få kommuner inkluderar exempelvis situation 4 enligt Socialstyrelsens definition, eftersom det är väldigt svårt att ha underlag på människors eget ordnade kortsiktiga boende. Det innebär enligt Socialstyrelsens definition personer som bor tillfälligt hos vänner, bekanta eller i andrahand utan besittningsskydd. I samtal med kommunerna framkommer det att det framför allt är hemlöshet situation 1, enligt Socialstyrelsens definition, som avses med svaren i enkäten. Båda fjällkommunerna har utmaningar med säsongsboende för anställda på turistdestinationerna och det finns troligen ett mörkertal i hur många personer som sover på någons soffa, är inneboende eller hyr i andra hand och därmed tillhör situation 4 enligt definitionen.

De 12 kommuner som arbetar aktivt med att förebygga och motverka hemlöshet har olika strategier. En kommun använder sig av förtur och en annan kommun har en överenskommelse med privata fastighetsägare om att de ska sänka kraven på de bostadssökande, till exempel godkänna försörjningsstöd och etableringsersättning som inkomst. En tredje kommun jobbar med uthyrning av bostäder i andra hand utan individuell behovsprövning enligt 11 kap. 5 § Socialtjänstlagen (SoL) och en fjärde har egna fastigheter med lägenheter som kan hyras ut med förstahandskontrakt till personer som inte själva kan anskaffa en permanent boendelösning. 11 kommuner jobbar med uppsökande verksamhet för att förebygga vräkningar, exempelvis med rådgivning eller särskilda insatser och åtta

kommuner arbetar med uthyrning av bostäder i andra hand till personer med beslut enligt 11 kap. 1 § SoL, som inte själva kan anskaffa en permanent boendelösning. Sex kommuner jobbar med ägardirektiv eller överenskommelse om att det allmännyttiga bostadsföretaget ska sänka kraven på de bostadssökande, till exempel godkänna försörjningsstöd och etableringsersättning som inkomst och sex kommuner erbjuder tillsvidarekontrakt/förstahandskontrakt till anvisade nyanlända för att motverka hemlöshet.

Sex kommuner har ändrat arbetssätt utifrån målen i regeringens hemlöshetsstrategi 2022–2026 för att motverka hemlöshet. Fyra av dessa har ändrat arbetssätten på flera olika sätt medan två kommuner har fokuserat på en eller två aspekter. Det som kommunerna framför allt har fokuserat på är att utbilda sig inom bostad först och att starta upp den verksamheten samt förändrat sitt arbete med att förebygga avhysningar. Kommunerna har också arbetat mer med att personer som befinner sig i akuta boendelösningar i stället ska få långsiktiga boendelösningar och förändrat arbetet med uppsökande verksamhet riktat till personer som är eller riskerar att bli hemlösa. Det uppsökande arbetet är huvudsakligen riktat till personer som riskerar att bli avhysta, men en kommun svarar också att det uppsökande arbetet är riktat till personer som befinner sig i akut hemlöshet.

På frågan om vad anledningen är till att kommunen inte har ändrat sina arbetssätt svarar fyra kommuner att det finns inga eller väldigt få personer som lever i hemlöshet i kommunen och två kommuner svar att de redan arbetade i linje med strategins mål. En kommun svarar att de inte vet om arbetssätten har ändrats utifrån målen i hemlöshetsstrategin eftersom enkäten har besvarats av en person utan insyn i den frågan. En annan kommun kommenterar att de inte jobbar enligt bostad först-modellen men att de efter utredning erbjuder socialt andrahandskontrakt till personer som står utanför bostadsmarknaden.

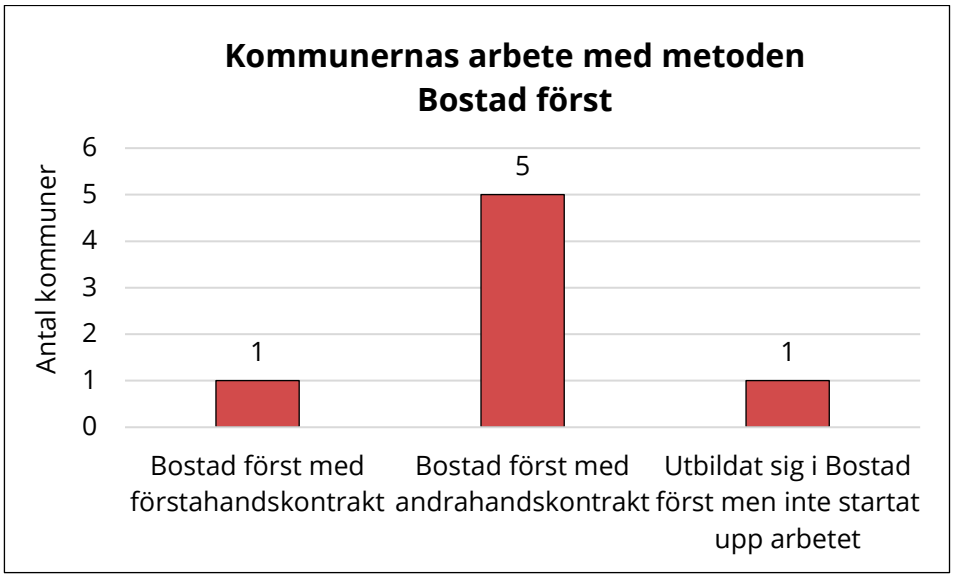


Diagram 30. Antal kommuner som arbetar utifrån metoden bostad först eller har utbildat sig i metoden. Källa: BME.

Sex kommuner jobbar med metoden bostad först, av vilka fem erbjuder andrahandskontrakt och en erbjuder förstahandskontrakt. En kommun har utbildat personal i metoden, men inte dragit i gång arbetet än. I maj 2026 samverkade Länsstyrelsen med Sveriges stadsmissioner som höll en utbildning i bostad först i Falun där fem av länets kommuner var representerade.

Inga kommuner i länet arbetar idag med hyresgarantier, men i och med ändringar i lagen (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar samt offentlighets- och sekretesslagen (2009:400) kan det komma att ändras kommande år.

Utdrag från Proposition 2025/26:212 (Kommunala hyresgarantier för en socialt hållbar bostadsförsörjning):

”…Ändringarna innebär att det införs ett bemyndigande för regeringen att meddela föreskrifter om skyldighet för kommuner att bistå enskilda hushåll genom att ställa säkerhet för att ett avtal om hyra av en bostadslägenhet fullgörs (hyresgaranti), respektive en bestämmelse om sekretess för enskildas personliga förhållanden i ärenden om kommunala hyresgarantier.

Syftet med ändringarna är dels att underlätta för enskilda som saknar egen bostad att kunna få tillträde till en sådan, dels att säkerställa ett tillfredsställande skydd för uppgifter om enskildas personliga förhållanden vid kommuners handläggning av ärenden om hyresgarantier.”

Vräkningsförebyggande arbete

En kommun kommenterar att socialtjänsten under lång tid har arbetat förebyggande i samband med att det kommer information om risken för vräkning. Får de information om utebliven hyra tas kontakt från försörjningsstöd för att informera och stödja med exempelvis budgetarbete för att minska både skulderna och risken för vräkning. Det här innebär att arbetet sker preventivt. Finns det minderåriga barn i hushållet medverkar även utredare från barn- och ungdomsgruppen för att säkerställa barnperspektivet.

Alla kommuner utom tre arbetar med vräkningsförebyggande åtgärder och åtta kommuner har en person som är formellt utsedd för att samordna arbetet med vräkningsförebyggande åtgärder. En av dessa kommenterar att de har en person delvis genom den bostadssociala handläggaren.

En kommun kommenterar att tät samverkan med det kommunala bostadsbolaget fungerar mycket bra och minskar antalet vräkningar och en kommun skriver att det ännu inte finns något formellt beslut om vräkningsförebyggande åtgärder i kommunen än men att de arbetar med att ta fram någon slags avsiktsförklaring för det.

Under 2025 har det i länets kommuner skett två avhysningar utan barn och en med barn bland de hushåll som hyr i andra hand av kommunen med tillsyn och/eller särskilda villkor. I två kommuner saknas uppgifter om avhysningar och i resterande kommuner har inga avhysningar förekommit under 2025.

Särskilda boendelösningar

13 av 15 kommuner har ett regelbundet samarbete med det kommunala bostadsbolaget för att få fram bostäder till hushåll som inte själva kan anskaffa en permanent boendelösning. Fem av dessa har också ett samarbete med privata hyresvärdar. Två av länets kommuner har inget sådant samarbete.

Alla kommuner utom två hyr med stöd i SoL-beslut ut bostäder i andra hand till personer som inte själva kan anskaffa en permanent boendelösning. Antalet varierar mellan 1 och 55 bostäder. Av dessa är det i åtta kommuner ett till tre hushåll med hemmavarande barn och i en kommun 14 hushåll med hemmavarande barn. Totalt är det 65 barn i länet som berörs.

Fem kommuner hyr ut bostäder i andra hand utan individuell behovsprövning enligt 11 kap. 1 § SoL. En kommun kommenterar att samtliga bostäder som hyrs ut i andrahand utan individuell behovsprövning avser anvisade nyanlända enligt bosättningslagen och en kommun kommenterar att det är både ja och nej eftersom de hyr ut förstahandskontrakt till nyanlända kvotflyktingar och personer som omfattas av massflyktsdirektivet får andrahandskontrakt.

Åtta kommuner (ej det allmännyttiga bostadsföretaget) direktäger mellan tre och fyrtio bostäder, men ingen kommun har köpt in enskilda hyresbostäder, bostadsrätter eller småhus under 2025, för att tillgodose behovet av bostäder för personer som inte själva kan skaffa sig en permanent bostadslösning. Alltifrån noll till hundra procent av de direktägda bostäderna används för personer som inte själva kan skaffa sig en permanent bostadslösning (med eller utan beslut enligt 11 kap 1 § SoL). En kommun kommenterar att samtliga direktägda bostäder används för anvisade nyanlända enligt bosättningslagen.

En kommun kommenterar att de inte behöver direktäga bostäder i dagsläget eftersom de har många vakanta bostäder. De jobbar också med hyresrabatter.

I en kommun får socialtjänsten upp till 50 lägenheter per år att hyra ut och en annan kommun har möjlighet att förhandla om att en viss del av nyproduktionen ska vara kommunala lägenheter där kommunen betalar hyra. Det gör att det blir en spridning på den typen av bostäder över bostadsbeståndet. En del bostadsrättsägare blir förvånade över att vissa socioekonomiskt utsatta grupper bor i bostadsrättsbeståndet. En kommun beskriver att de kommunala boenden som behövs för utsatta främst gäller våldsutsatta, men även personer med missbruk. I En kommun avsätts 10 % av allmännyttans bostadsbestånd till förturer.

I en kommun finns också vissa jourlägenheter som kan ges till våldsutsatta. Kommunen kommenterar att alla vill hjälpa våldsutsatta kvinnor, men att det är svårare för personer med missbruksproblematik. En kommun har utvärderat hur det har fungerat för personer som fått sociala kontrakt och kommit fram till att resultatet har att göra med hur kommunen arbetar med och stöttar individen. En kommun kommenterar att det i grunden fungerar bra, men att de märker att det blir svårare och svårare med gränsdragning och hur långt kommunens ansvar sträcker sig.

Efterfrågan och behov

Bostadsbrist kan definieras och mätas på flera sätt och enligt Boverket brukar det, något förenklat, antingen handla om behov eller efterfrågan. Boverket använder sig av en behovsbaserad definition med tillhörande mått. Måtten visar hur många hushåll som har en boendesituation som inte uppfyller de olika kriterierna. Kommunerna ska i enkäten bland annat svara på hur många hushåll som har en boendesituation som inte uppfyller kriterierna för en god boendemiljö, vilka behov som inte uppfylls på bostadsmarknaden, vilka hinder det finns för att behoven ska uppfyllas och vilka upplåtelseformer och storlekar som efterfrågas. De två begreppen är nära sammankopplade och det kan vara svårt att skilja på efterfrågan och behov. Några kommuner beskriver i samtal en efterfrågan på bostadsmarknaden, men kallar det för ett behov och några kommuner säger att det är svårt att skilja mellan dem. Det är också problematiskt med matchningen mellan behov och efterfrågan. Kommunen kan identifiera exempelvis ett behov av stora lägenheter för familjer, men när det sen blir skarpt läge kanske inte alla familjer har möjlighet att hyra eller köpa den stora lägenheten på grund av att den blir för dyr och det finns då inte en efterfrågan som motsvarar det egentliga behovet.

Enligt Mäklarsamfundets nationella rapport Mäklarinsikt Q1 bedömer mäklare att det är separation och familjesituation som är den primära drivkraften för säljare runt om i Sverige i dagsläget. Samtidigt konstaterar Mäklarsamfundet att det på klusternivå också är ekonomiska faktorer som driver människor att byta boende just nu. Det kan exempelvis röra sig om ett behov av lägre boendekostnad eller möjlighet att själv påverka driftskostnader. Rapporten tar också upp ärvda fastigheter som en viktig aspekt på bostadsmarknaden och har i en annan rapport (Det går i släkten) prognosticerat att över 300 000 småhus kommer att ärvas eller säljas via dödsbo de kommande 20 åren. Mäklarsamfundet tror att den här utvecklingen kommer att börja redan i år. Det går bara att spekulera i vad som kommer att hända med alla dessa småhus som väntas tillföras marknaden. Kommer de att bli permanentbostäder eller fritidshus? Kommer de att säljas eller stanna i släkten? I kommuner där fastighetspriserna är låga kan det vara så att säljare/arvtagare upplever att priset de får för ett hus inte är tillräckligt högt och att det dessutom kan finnas ett sentimentalt värde i en fastighet. Det skulle kunna motivera ett beslut att behålla huset som semesterboende inom familjen i stället för att sälja.

Mäklarsamfundets slutsatser kring köpare är att de värderar boendeekonomi och trygghet högt. Preferenserna är på klusternivå främst kopplade till ett en låg boendekostnad eller ett specifikt område. När det handlar om områdespreferenser önskar köpare framför allt att det ska vara

ett tryggt område med bra skola och barnomsorg, samt med bra service och kommunikationer.

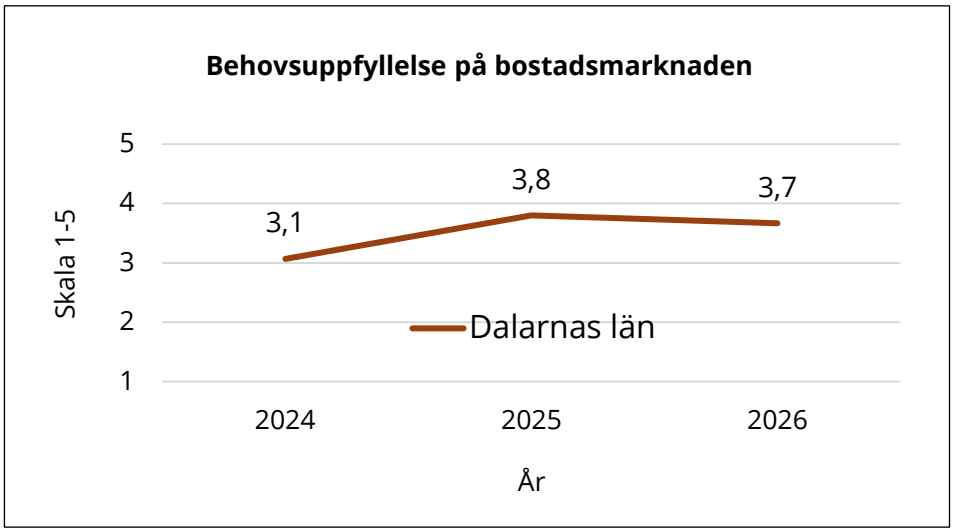


Diagram 31. Kommunernas bedömningar av det generella bostadsmarknadsläget, om det faktiskt finns bostäder för att tillgodose de behov som finns i kommunerna. Källa: BME.

Frågan är hur kommunerna bedömer det generella bostadsmarknadsläget sett till behovsuppfyllelse av bostadssituationen för invånarna i kommunen. Det är nu tredje året som kommunerna har fått svara på den här frågan i bostadsmarknadsenkäten och vi upplever att kommunerna fortsatt tycker att frågan är svår att greppa och att särskilja från andra frågor i enkäten. I år har genomsnittsbedömningen för hela länet minskat något, men när vi pratar med kommunerna upplever vi inte att behovsuppfyllelsen har minskat utan att det snarare handlar om en ganska grov uppskattning som kan variera från år till år och i år av någon anledning sjönk något.

En kommun kommenterar på avsnittet om behov på bostadsmarknaden att svaren är skrivna utifrån det allmännyttiga bostadsbolagets synvinkel.

Några kommuner skriver att behoven främst är kopplade till den äldre delen av befolkningen. En skriver att det finns ett behov av bostäder för äldre i lämplig storlek. En annan att det är svårast för äldre med behov av tillgängliga bostäder eller trygghetsboende, samt för ensamstående hushåll med begränsad ekonomi och att ett begränsat utbud i centrala lägen gör dessa grupper särskilt sårbara. En kommun kommenterar att det de ser skulle behövas är serviceboende för äldre.

En kommun beskriver en brist på billiga lägenheter samt större lägenheter och en kommun kommenterar att andelen av befolkningen med ansträngd

boendeekonomi baserat på KALP (Kvar Att Leva På-kalkyl) samt trångboddhet har minskat och att inga värden står ut i jämförelse med länet. Många ensamstående utan barn har ansträngd ekonomi, varav de flesta bor i hyresrätt. Vid planering av nya bostäder säkerställer kommunen att olika typer av bostäder kan uppföras, som villor, radhus och lägenheter, främst inom områden med gångavstånd till service och kollektivtrafik.

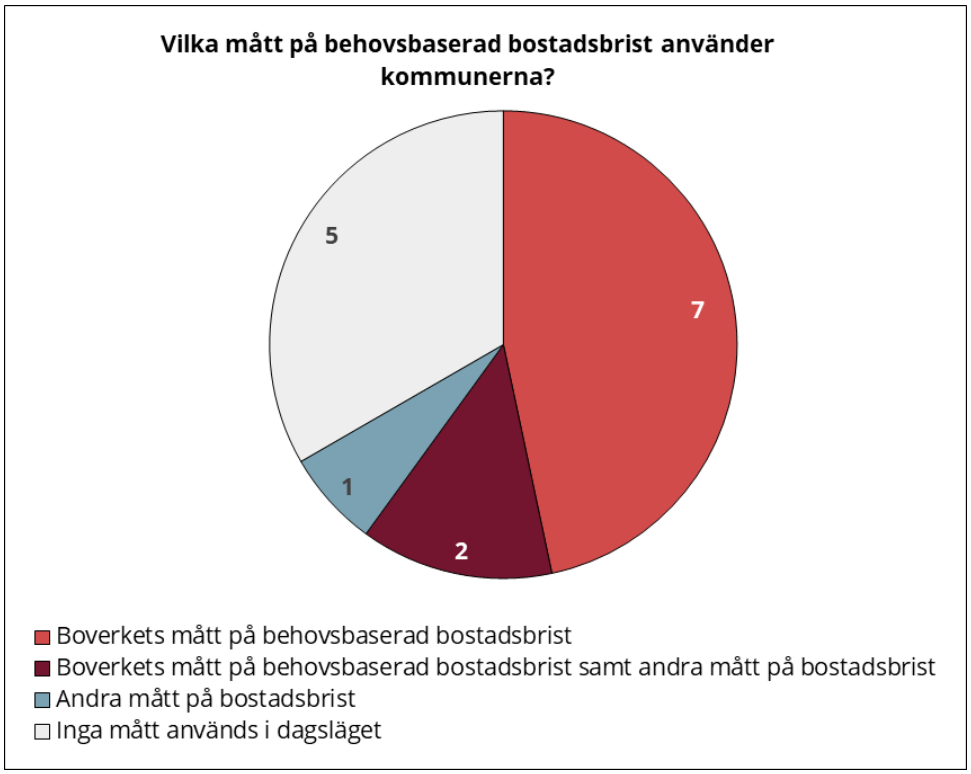


Diagram 32. Antal kommuner som använder Boverkets mått, andra mått, eller inga mått på behovsbaserad bostadsbrist. Källa: BME.

Sju kommuner använder sig av Boverkets mått på behovsbaserad bostadsbrist medan två kommuner använder sig av både dessa mått och andra mått. En kommun använder bara andra mått och fem kommuner använder i dagsläget inga mått på behovsbaserad bostadsbrist. En stor anledning till att kommunerna inte har använt sig av Boverkets mått på behovsbaserad bostadsbrist är att de har saknat resurser att arbeta med frågan. Framför allt länets mindre kommuner saknar personella resurser för att kontinuerligt analysera bostadsmarknad och behov. Några kommuner håller på att ta fram en ny handlingsplan för bostadsförsörjning och planerar där att använda sig av mått på behovsbaserad bostadsbrist.

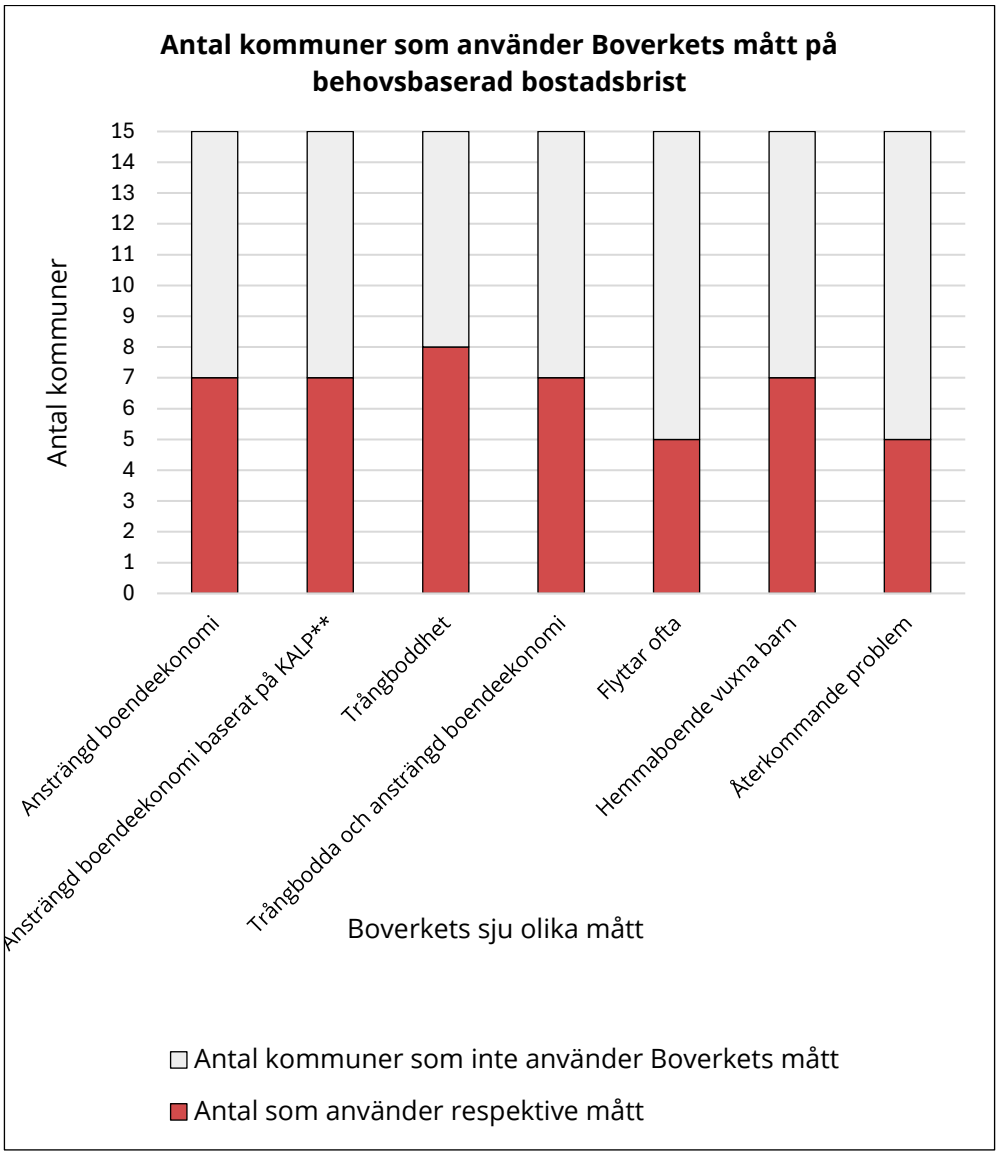


Diagram 33. Antal kommuner som använder Boverkets sju mått på behovsbaserad bostadsbrist. Källa: BME.

Av de nio kommuner som under förra året använde sig av Boverkets mått på behovsbaserad bostadsbrist är trångboddhet det mått som flest kommuner använder (åtta kommuner). Nästan lika många kommuner använder sig av de två måtten på ansträngd boendeekonomi, det kombinerade måttet på trångboddhet och ansträngd boendeekonomi, samt hemmaboende vuxna barn (sju kommuner). En kommun kommenterar att andelen hemmaboende unga vuxna har gått ner mellan år 2012 och 2023 och att andelen trångbodda hushåll har gått upp under samma tid.

Det går att diskutera trångboddhet och huruvida det alltid behöver vara negativt. Det finns också fördelar med att bo trångt och det kan i vissa fall handla om ideologi. Kanske är det utformningen av bostäderna som är fel

och inte antal rum eller kvadratmeterytan i sig? Förutsatt att det finns en möjlighet att kunna dra sig undan i avskildhet behöver det inte vara negativt med en mindre boendeyta beroende på hur personer väljer att leva sina liv. På samma sätt behöver det faktum att unga vuxna bor hemma inte ha att göra med att de inte har möjlighet att flytta hemifrån. I vissa fall kan det vara självvalt och handla om att spara ihop pengar, att hjälpas åt i hushållet eller att personerna trivs med att bo tillsammans. Kanske behövs möjligheten för fler människor att bo i gemenskapsboenden över generationsgränserna som en del i strategin för hur vi tar hand om våra äldre?

För de kommuner som uppger att de använder andra mått kan det handla om längden på bostadskön till allmännyttan, äldreboenden och trygghetsboenden, tomtförsäljning samt mäklarstatistik och objekt till salu och uthyres på Hemnet och Blocket. Det understryker att det är svårt att särskilja innebörden i begreppen behov och efterfrågan.

På frågan om vilka hushållstyper som kommunerna bedömer är svårast att lösa bostadssituationen för svarar sex kommuner att det inte finns någon sådan särskild grupp. Av dessa kommuner finns det både de som bedömt balans, överskott och underskott. Fem kommuner anger antingen ensamstående med eller utan barn eller sammanboende med eller utan barn eller en kombination av båda. Dessa kommuner har också bedömt både överskott, underskott och balans på sina respektive bostadsmarknader.

Sex kommuner svarar att det rör sig om övriga hushåll av olika slag. En kommun kommenterar att det är svårast att lösa boendesituationen för personer med skulder och missbruk och en annan kommun beskriver hushåll med svag ekonomi. En kommun svarar att det handlar om personer som vill lämna sina äldre omoderna hus, men inte kan det på grund av ekonomin. Det är för dyrt att köpa eller hyra nyare bostads- eller hyresrätter. En kommun har utmaningar med att lösa bostadssituationen för de personer som behöver en tillgänglighetsanpassad bostad eftersom det finns förhållandevis få hyresbostäder med hiss och en annan kommun svarar seniorer. En kommun beskriver en kombination av vad flera andra kommuner angett, nämligen att det är svårast att lösa boendesituationen för äldre hushåll (60+), personer med funktionsnedsättning samt hushåll med svag ekonomi.

Vilken typ av bostäder behövs?

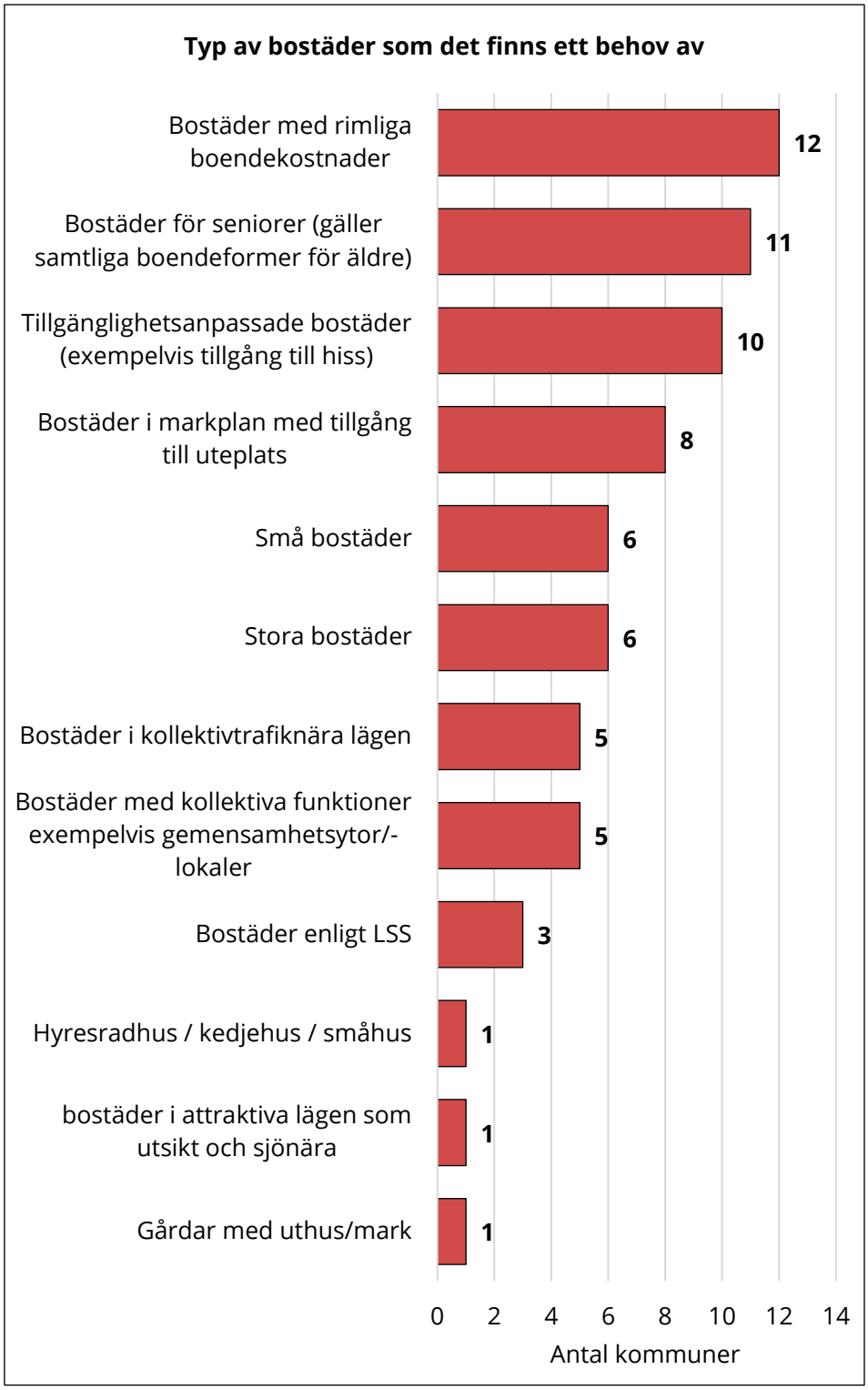


Diagram 34. Kommunernas bedömningar av vilken typ av bostäder det finns ett behov av. Källa: BME.

Hela 80% (12 av länets 15 kommuner) anger i årets bostadsmarknadsenkät att det finns ett behov av bostäder med rimliga boendekostnader. Kommunerna berättar samma sak i kommundialogerna. Det som framför allt behövs på dagens bostadsmarknad är bostäder med lägre boendekostnader som kan efterfrågas av personer med svagare ekonomi. En kommun påpekar dock att det inte bara är personer med lägre inkomst som önskar bo i lägenheter med rimliga boendekostnader utan att dessa lägenheter generellt sett är populära, vilket gör att de personer som mest behöver billiga lägenheter kanske inte är de som bor i dem.

11 av kommunerna (73%) svarar att det finns ett behov av bostäder för seniorer. I den kategorin kan kommunerna räkna in någon, eller alla, boendeformer för äldre. Kommunerna pratar i dialoger om utmaningar med samtliga boendeformer för äldre, men frågan om särskilt boende kontra hemtjänst kommer ofta upp, samt behovet av seniorbostäder eller liknande typ av gemenskapsboenden som är tillgänglighetsanpassade med exempelvis låga trösklar och dusch i stället för badkar samt hiss i huset. En kommun kommenterar att även om det finns ett behov av seniorbostäder och att äldre gärna vill bo i den typen av boendeform blir boendekostnaden i slutändan för dyr för många.

Även nästa bostadstyp som kommunerna ser ett behov av har många gånger med den äldre delen av befolkningen att göra. 10 kommuner (67%) ser ett behov av tillgänglighetsanpassade bostäder, exempelvis med tillgång till hiss. I åtta kommuner (53%) finns ett behov av bostäder i markplan med tillgång till uteplats. Även denna bostadstyp lyfts ofta fram i samband med diskussioner om vad äldre önskar för typ av boende.

En kommun ser en efterfrågan på hyresrätter, bostadsrätter och villor till en rimlig kostnad eller i attraktiva lägen.

Vilka hinder finns för att personer ska få sina bostadsbehov tillgodosedda?

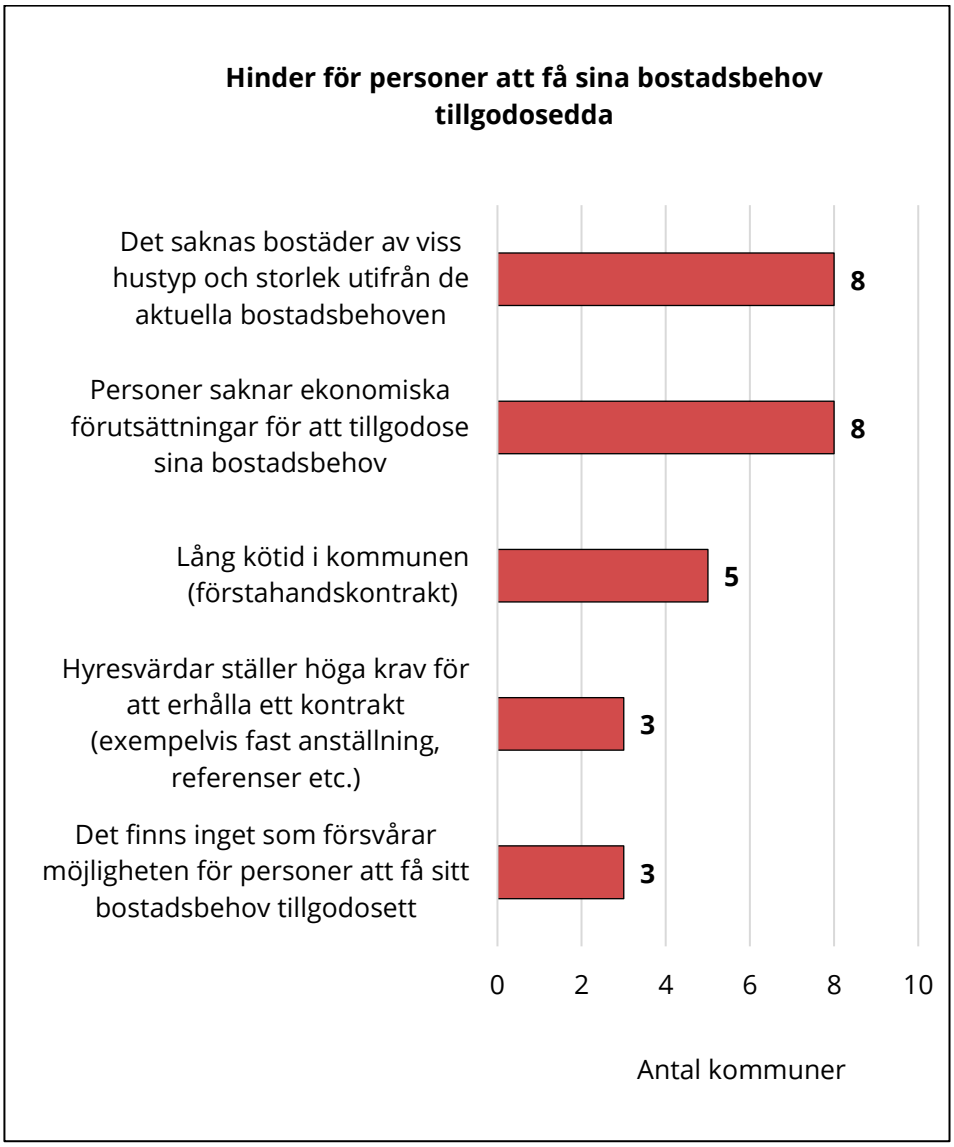


Diagram 35. Olika hinder som kommunerna ser kan stoppa personer från att få sina bostadsbehov tillgodosedda. Källa: BME

Åtta av kommunerna uppger att det saknas bostäder av en viss typ eller storlek utifrån de aktuella bostadsbehoven och lika många kommuner svarar att personer saknar ekonomiska förutsättningar för att tillgodose sina bostadsbehov. Fem kommuner, varav fyra har bedömt underskott på bostadsmarknaden som helhet, svarar att lång kötid till förstahandskontrakt på en bostad är ett hinder för personer att få sina bostadsbehov tillgodosedda.

Tre kommuner uppger att hyresvärdar ställer höga krav för att erhålla ett kontrakt (fast anställning, referenser etcetera). Samtidigt har någon kommun berättat att fastighetsägare varit tvungna att sänka sina krav för att få bostäder uthyrda och att det därmed är lättare även för utsatta grupper att få en bostad idag jämfört med för några år sedan. Tre kommuner svarar att det egentligen inte finns något som hindrar personer från att få sina bostadsbehov tillgodosedda. Dessa tre kommuner har antingen bedömt balans eller överskott på bostadsmarknaden som helhet.

Vilka bostadsstorlekar och upplåtelseformer efterfrågas?

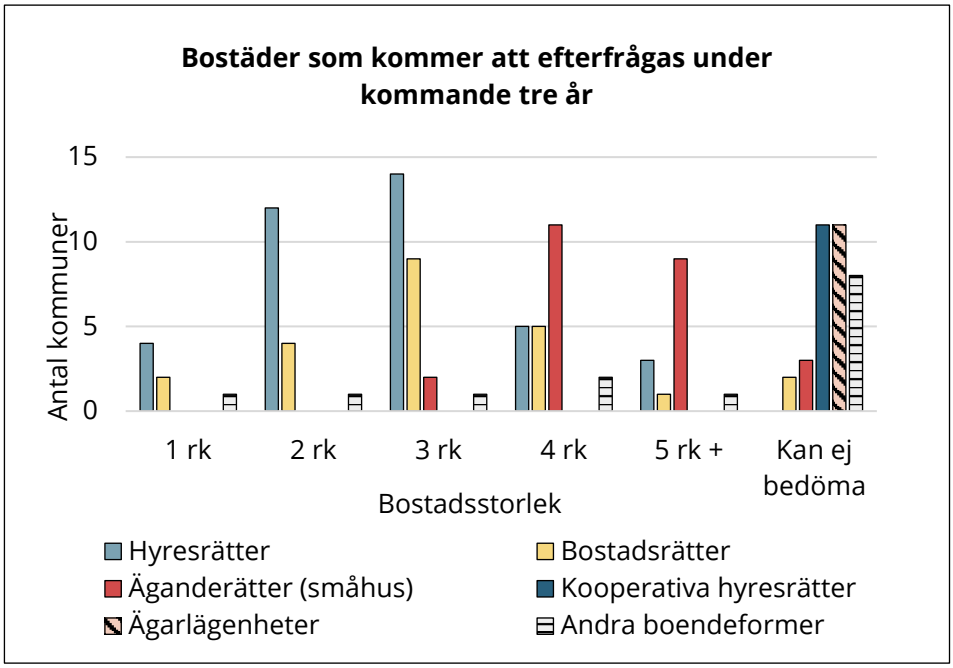


Diagram 36. Bostäder som enligt kommunens bedömningar kommer att efterfrågas i kommunerna under kommande tre år, uppdelat på storlek och upplåtelseform. Källa: BME.

Kommunerna tycker att det är svårt att göra en bra bedömning eftersom mycket är upp till externa aktörer och kommunerna själva har begränsad möjlighet att påverka.

När det gäller hyresrätter är det framför allt tvåor och treor som kommunerna tror kommer att efterfrågas kommande tre år. Alla kommuner utom en ser en efterfrågan på hyresrätter i storleken tre rum och kök och 12 kommuner bedömer att hyresrätter i storleken två rum och kök kommer att efterfrågas.

Bostadsrätter är inte en lika stor bostadsform i länet, men där tror kommunerna att det främst är treor som kommer att efterfrågas (nio kommuner).

Storlekar på äganderätter (småhus) som enligt kommunernas bedömningar kommer att efterfrågas är huvudsakligen fyra rum och kök (11 kommuner) och fem rum och kök eller större (nio kommuner). Det ser alltså ut som att efterfrågan på lite mindre småhus kommer att vara stor.

Vad gäller kooperativa boendeformer, ägarlägenheter och andra boendeformer kan de flesta kommunerna liksom tidigare år inte göra en bedömning. Det är dock två kommuner som ser en efterfrågan på andra boendeformer. Den ena kommunen uppger att efterfrågan inom den kategorin gäller trygghets- och seniorbostäder, gemenskapsboenden samt radhus/kedjehus och småhus att hyra. Dessa boendeformer efterfrågas särskilt av äldre och barnfamiljer och de här typerna av boende behövs i storlek 1 rum och kök upp till 4 rum och kök. Den andra kommunen kommenterar att de med ”Andra boendeformer” avser fritidsboende och att det behövs i storlek 4 rum och kök samt 5 rum och kök.

En kommun kommenterar att om det bedömda behovet visar sig stämma eller inte beror på om det blir en fortsatt inflyttning i kommunen. Samtidigt ser de ett behov av bostadsrätter för äldre som skulle skapa flyttkedjor. Det är enligt fastighetsförmedlingar ett behov av främst treor med tillgång till hiss eller gärna bottenplan.

En kommun skriver att efterfrågan är olika på olika bostadstyper. Det finns ett visst överskott på bostäder med renoveringsbehov eller i sämre lägen. Och ett visst underskott på fina hus i attraktivt läge. Det finns ett visst överskott på dyrare och större lägenheter och ett underskott på billigare lägenheter (allmännyttan). Det är också underskott på bostadsrätter och trygghetsboende, men balans på äldreboende, gruppboende och serviceboende.

En kommun beskriver att det är stor efterfrågan på lägenheter med hiss och tillgång till garage.

Tillskott av bostäder

Trots vikande befolkningsunderlag och andra utmaningar är de flesta överens om att det på olika sätt behöver tillskapas bostäder. Förutom att kommunerna är eniga om att det behöver tillskapas vissa typer av bostäder och i vissa områden är de flesta också eniga om att det är väldigt dyrt att bygga bostäder idag. Alla bostäder kan inte komma från nyproduktion och det finns en hel del byggnader som står tomma i delar eller som helhet idag och skulle kunna byggas om till bostäder.

Planberedskap

Oavsett om kommunerna behöver bygga nya bostäder eller omvandla befintliga byggnader krävs det oftast mark som är detaljplanerad för bostadsbebyggelse. En kommun beskriver att politiken är positiv om någon vill göra något, oavsett vad, och att detaljplanearbetet är exploatörsdrivet i stället för initierat av kommunen själva. Länsstyrelsen upplever att det stämmer för flera kommuner i länet.

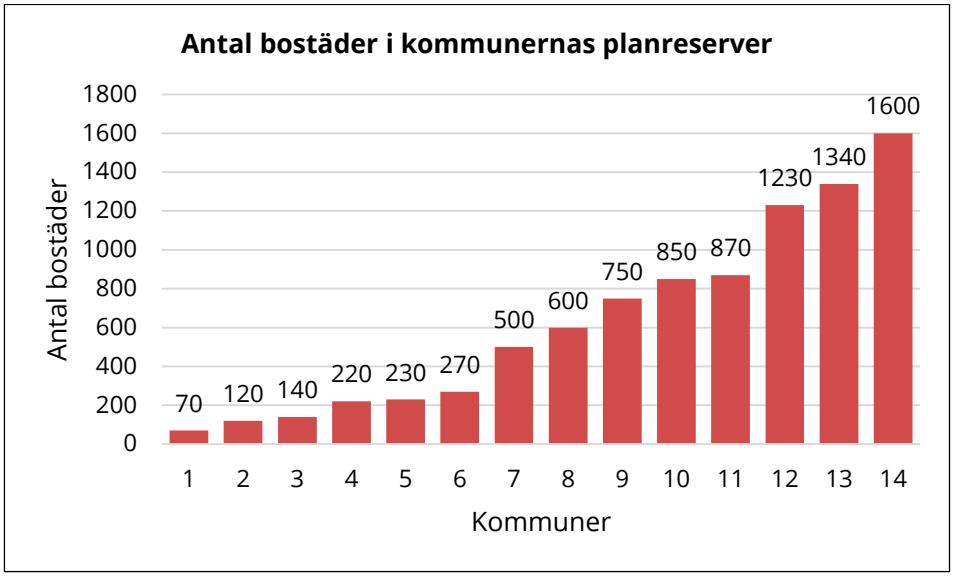


Diagram 37. Ungefärligt antal bostäder som kommunerna har räknat fram att de har i antagna detaljplaner. Kommunerna är numrerade 1-14 (en kommun saknas). Källa: Kommundialoger.

De flesta kommuner har en planreserv som medger byggande av olika typer av bostäder. Det handlar både om nyare detaljplaner som ännu inte hunnit bli utbyggda och äldre detaljplaner i områden som idag inte anses attraktiva för bostadsbyggande. En del äldre detaljplaner skulle behöva omarbetas eller upphävas, men ingen av kommunerna med den typen av gamla

detaljplaner har resurser för att göra det. En kommun beskriver att de har en god planberedskap för småhus men behöver utöka planberedskapen för flerbostadshus och boenden för en åldrande befolkning.

Kommun nr 1 i diagrammet kommenterar att siffran gäller för detaljplaner som är antagna från tio år tillbaka fram till idag. Det finns också äldre planer som möjliggör bostäder. I planreserven finns både nyare detaljplaner med större områden för bostäder som kommunen tror kommer att genomföras, och även mindre områden i detaljplaner som inte blivit bebyggda. Det finns också små ströplaner som inte är tilltalande idag. Det dyker inte sällan upp exploatörer som sedan drar sig ur. Den äldsta planen som kommunen har finns i centrum och den är 100 år gammal.

Kommun nr 2 uppskattar att det finns cirka 120 bostäder totalt i planberedskap. Ungefär tio av dessa är inte utbyggda och det finns ett antal strötomter. Det är mestadels gamla detaljplaner från 1990-tal och det finns också någon detaljplan från tidigt 1970-tal. Det finns några väldigt fina lägen i centrum som inte heller bebyggs, vilket förvånar kommunen. De har försökt att få intressenter att bygga bostadsrätter, men det är för dyrt. De har haft ungefär fem markanvisningar där det inte har funnits något intresse. Kommunen beskriver att det i vissa områden kan vara svårt att få lån för att bygga bostäder.

Kommun nr 3 berättar att de flesta detaljplaner i planreserven är för flerbostadshus och att villatomterna nästan är slut. Det finns strötomter som inte är attraktiva, som marknadsförs men inte säljs. En del mark är anvisad till exploatörer som förhoppningsvis bygger. Det finns delar av detaljplaner som enligt kommunen troligen aldrig kommer att bebyggas. Vissa äldre detaljplaner för bostäder finns på jordbruksmark som kommunen värderar högre idag. Därför tror de inte att byggas ut och det finns i nuläget ingen efterfrågan heller. Det finns många äldre detaljplaner där det inte byggts planenligt och någon enstaka detaljplan som är helt outbyggd. Men dessa ligger i områden där ny planläggning kommer att ersätta den tidigare. De flesta byggrätter finns i tätorten och kommunen har också varit aktiv och köpt mark de senaste åren.

Kommun nr 4 kommenterar att på kommunens mark har de koll och det är den siffran som finns i diagrammet (220 bostäder). Hälften av dessa är planlagda för småhus och hälften för flerbostadshus. Det handlar ofta om att delar av områden inte är utbyggda. Det finns också många detaljplaner där ingen vill bygga. Det har de senaste åren funnits visst intresse för några av de äldre detaljplanerna, men sammantaget är det för dyrt att bygga, i alla fall i flera av de mindre orterna. Inga villor byggs i kommunen utan det som byggs är fritidshus. Det beviljas inte lån inom alla delar av kommunen och finns ett osynligt tak från bankerna. Det är lättare att få lån ju närmare fjällen det ligger. Det finns också 100 obebyggda fritidstomter. Kommunen har inga uppgifter om hur det ser ut med outbyggda detaljplaner som finns

på privat mark, men uppskattar att det finns jättemycket privat byggbar mark.

Kommun nr 5 beskriver att det mesta i planreserven gäller flerfamiljshus/lägenheter. 30 av de 230 anses vara i oattraktiva lägen. I en av kommunens orter finns lucktomter som inte anses vara en trivsam boendemiljö. I en annan ort finns ett stort område som knappt är bebyggt. Där finns både skola och butik och anledningen till att det inte byggs nytt där är att inte är möjligt att få lån på grund av låga bostadspriser. De senaste 10 åren har kommunen fått in ett enda bygglov för bostäder där.

Kommun nr 6 kommenterar att det som finns i planreserven främst handlar om småhustomter, byggrätter i en till två våningar. De flesta av dessa finns i detaljplaner som helt eller delvis inte är utbyggda. Det finns också äldre detaljplaner som kommunen inte tror är rimliga att bygga ut. I centralorten finns tomter som är avstyckade men inte bebyggda.

Kommun nr 7 beskriver att det i planreserven finns detaljplaner som medger både villor och flerbostadshus. Det finns många villatomter som inte är bebyggda. Både större antal i vissa äldre detaljplaner och outbyggda strötomter. Kommunen funderar över om de kan uppdatera en del av dessa då många ligger centrumnära. Några finns också ute i serviceorterna, men kollektivtrafiken dit är dålig vilket påverkar byggviljan.

Kommun nr 8 uppskattar att det totalt finns detaljplaner som medger cirka 600 bostäder om fjällanläggningarna räknas med. Endast två till fyra av dessa är äldre än 1999. I ett fåtal områden saknas intresse helt. Det finns ingen strategisk planreserv utan det är slumpen som avgör vad som finns där.

Kommun nr 9 kommenterar att det på plansidan alltid finns mål om att ha en planreserv så att kommunen är beredd om/när marknaden kommer i gång. Planlagd mark saknas i det absolut bästa läget som är centralt i centralorten. I en av kommunens andra orter finns det planlagd mark i attraktiva lägen. I vissa byar finns planlagd mark men där har det inte byggts på 40 år. Det förutsätter ett intresse från någon annan än kommunen.

Enligt kommun nr 10 ligger de lagakraftvunna detaljplanerna för bostadsbebyggelse främst i tätorten. De påpekar att det kan vara lite slarvigt räknat och att siffran kanske inte stämmer helt. Det handlar inte om lucktomter utan främst större kvarter och områden. Majoriteten av de 800–900 bostäderna kan byggas som flerbostadshus. Det har varit stort tryck på att ta fram detaljplaner från politikens och näringslivets håll. Men planerarna anser att det nu finns tillräckligt med bostäder i planreserven och att det främst bör vara fokus på industritomter. Ett antal detaljplaner för 200–300 bostäder befinner sig i planprocessen just nu och när de vunnit laga kraft tycker kommunen att det räcker för ett tag. Det finns detaljplaner i byar och utanför centralorten som inte är aktuella eller attraktiva och

skulle behöva göras om eller upphävas, men det är ingenting som prioriteras.

Kommun nr 11 säger att det i ren outnyttjad planreserv finns mycket mark för bostäder, bland annat i en ny detaljplan som tillåter 250 bostäder i ett nytt attraktivt område. Det finns också gamla detaljplaner i skogsområden som inte är aktuella. I bostadsförsörjningsprogrammet anges att det finns utrymme för cirka 300 småhus och 320 lägenheter i flerbostadshus i detaljplaner i centrum. Det är läget som är avgörande. Det är inte exempelvis hårda utformningskrav i detaljplaner som påverkar intresset utan kommunen ser tydlig skillnad numera på efterfrågan på byggbar mark utifrån läget. Kommunen har relativt dyra huspriser och har inte hört att bankerna skulle neka lån i vissa områden som i en del andra kommuner.

Kommun nr 12 kommenterar att de detaljplaner som troligen aldrig kommer att bli utbyggda inte ingår i siffran 1230 bostäder. Kommunen vet exempelvis att det finns detaljplaner med förorenad mark som omöjliggör bostadsbebyggelse då saneringskostnaderna är för dyra. Men det finns också nya detaljplaner som inte är bebyggda beroende på marknadsläget. Kommunen har inte tid att rensa upp bland äldre detaljplaner utan fokus ligger på verksamhetsområden samt initiativ från fastighetsägare. Det finns ett stort utbud av mark för flerbostadshus men även för småhus och det finns en tomtkö, men de som står i kön är ofta ute efter specifika områden och tackar nej till erbjudanden och står kvar i kön.

Kommun nr 13 gör en översyn av befintliga detaljplaner varje år i årsredovisningen. De uppskattar att det rör sig om ungefär 300 småhus och 1040 lägenheter i flerbostadshus. När det gäller mark för småhusbebyggelse finns det några detaljplaner som inte är utbyggda, annars rör det sig om strötomter. Det handlar både om kommunal och privat mark. En del tomter är avstyckade och klara, det kan till och med finnas vatten och avlopp framdraget. Kommunen bedömer att en del av detaljplanerna eventuellt inte går att bebygga utifrån de förutsättningar som finns. Kommunen har en pågående plan med 300 småhustomter varav 25 är på kommunens mark. På flerbostadssidan planeras det för 2800 lägenheter. Kommunen har en strategi att ha en planreserv om drygt 1000 bostäder och jobbar kontinuerligt med nya detaljplaner. Som marknaden är just nu gör de flesta privata markägare ingenting av sina tomter.

Kommun nr 14 berättar att det gjordes en inventering 2024 och att de där kom fram till att det finns ungefär 540 outnyttjade byggrätter för lägenheter i flerbostadshus och 1067 för småhus. Det handlar mycket om strötomter som troligen inte kommer att bebyggas. Kommunen vet inte hur de ska saluföra de strötomter som ligger på kommunal mark. I ett område såldes tomterna för småhus fort medan det finns tomter för flerbostadshus kvar. Förhållandena har förändrats med ett varmare och mer oförutsägbart klimat, ökade bullerkrav och annat. Kommunen har också uppmärksammat att det i vissa områden kan vara svårare att få lån, men det är inget som

bankerna har sagt. Det är väldigt dyrt att bo i bostadsrätt. Människor vill flytta från villor och det är inga problem att få dessa sålda, men med både köp och månadskostnad i bostadsrätter blir boendekostnaden högre.

Statliga stöd

Många kommuners uppfattning om situationen framöver är att kraven hela tiden ökar medan resurserna minskar. Det största behovet som kommunerna ser är mer resurser för att kunna anställa tillräckligt med kompetens samt ekonomiska stöd för både nyproduktion med lägre hyror och för renovering och anpassning av det äldre bostadsbeståndet.

I vårens kommundialoger har vi bland annat pratat om statliga ekonomiska stöd och kommunerna är överens om att de stöd som finns idag riktade mot kommunernas planering (stöd för antagna detaljplaner som möjliggör småhusbebyggelse respektive omvandlingar från lokaler till bostäder) varken gör från eller till. Den typen av stöd hjälper inte för att få i gång byggandet eftersom det inte är där problemet sitter. Dels är stödnivåerna för låga, dels är stöden felriktade. Några kommuner har sökt stödet eftersom de ändå arbetade med en detaljplan som passade in, men ingen av kommunerna skulle motiveras att påbörja ett planarbete på grund av det. Kommunerna beskriver i stället att det är byggherrarna som är i behov av ekonomiska stöd och flera kommuner berättar att det märktes en skillnad i byggandet när investeringsstödet för hyresrätter togs bort. Flera kommuner nämner att byggandet bromsade in när investeringsstödet togs bort och att det efter det har byggts väldigt lite. Det som behövs i alla kommuner är billiga bostäder och kombinationen av nyproduktion och låg hyra är svår att få ihop. En kommun berättar att många stoppade sina projekt när stödet togs bort och att statliga stöd är avgörande för att det ska byggas bostäder. En kommun föreslår att momsen bör vara avdragsgill och att stöd bör vara 25 % av den totala kostnaden för ett bostadsprojekt.

Samma sak säger kommunerna hände när investeringsstödet till bostäder för äldre togs bort, även om utformningen av det stödet får mer kritik från länets kommuner. Kommunerna efterfrågar även ekonomiska stöd för att tillgänglighetsanpassa och modifiera befintligt bostadsbestånd efter dagens behov och regler. Några kommuner önskar bidrag för tillgänglighetsanpassning liknande det som tidigare har funnits för hissar och entréer. Med en åldrande befolkning vore detta ett värdefullt bidrag och kommunerna tycker att det är märkligt att dessa stöd togs bort. En kommun påpekar att det finns bostäder inom allmännyttan, men att de flesta är byggda på 60- och 70-talen och för att mäkta med att bygga om och anpassa dessa behöver det finnas ekonomiska stöd. En kommun tittar framåt och påpekar att det också behöver komma stöd för att klara av nuvarande och kommande klimatkrav samt det jättelika underhållet inom allmännyttans miljonprogramsbostäder. En kommun har kommit fram till

att det också kommer att behövas ett rivningsstöd, bland annat för äldreboenden för att de inte ska förfalla.

En kommun påpekar att trots att det inte är bra att strö marknaden med stöd behövs det i dagsläget för att kunna bygga lägenheter som kan hyras till en lägre kostnad. En annan kommun konstaterar att vi behöver hitta någon strategi som är hållbar över tid så att stöd inte ska behövas, men just nu behövs det incitament för att bygga bostäder.

En kommun kommenterar att de statliga stöden för byggande är för oförutsägbara. De behöver vara mer långsiktiga. Och dessutom är stödnivån ofta för låg för att ge någon effekt. En annan kommun påpekar att de inte har tid för att ta reda på vad det finns för ekonomiska stöd och än mindre tid för att ansöka om stöd. En kommun fick stöd för tre detaljplaner som medgav småhusbebyggelse. Det var dock pågående detaljplaner som ändå skulle tas fram och slumpen gjorde att det stämde i tid så att stöd kunde sökas. En annan kommun håller med och säger att det är en bonus om det finns ett stöd att söka, men det är inget som har motiverat kommunen att ta fram en detaljplan. Många detaljplaner tas idag fram av externa aktörer som betalar kostnaden och en detaljplan är ingen garanti för att det byggs något.

Flera kommuner lyfter att det är lite rörigt hur stöden ska sökas och vilka typer av insatser som kommunerna kan söka för, samt att stöden är så kortsiktiga och plan- och byggprocesserna så långa att det är omöjligt att veta om stödet finns kvar när det är dags att söka. En kommun berättar att när de senast ansökte planerade regeringen att ändra stödet mitt i och bara rikta sig till storstadsområden. I slutändan fick kommunen stöd, men det var nervöst innan beslutet kom. En kommun berättar att allmännyttan sökte stöd för att bygga ett särskilt boende för äldre men stödpengarna tog slut och de fick göra avkall inom projektet.

En kommun påpekar att om vi ska kunna bygga nytt för att få till flyttkedjor är det helt avgörande med stöd till byggföretagen och allmännyttan. Flera kommuner tar upp att det historiskt sett har funnits projekt som endast blivit av på grund av de statliga stöden. Även bostadsbolagen efterfrågar långsiktighet i stöden eftersom processerna är så långa. Exempelvis kan överklaganden dra ut på tiden så att stödet inte finns kvar när överklagandeprocessen är färdig.

Befintligt bestånd

Med en befolkning som på länsnivå inte väntas växa, men däremot ändras i åldersstrukturer blir det svårare med nyproduktion och många kommuner behöver fokusera betydligt mer än tidigare på det befintliga beståndet. Det kan behövas strategier för att inte riva eller sälja av allmännyttornas bestånd för att kunna säkerställa att det finns bostäder med en lägre hyresnivå, men kommunerna ser också över om och hur det är möjligt att omvandla eller renovera delar av det befintliga bostadsbeståndet för att möta dagens behov och efterfrågan. Det finns till exempel flera sätt att förändra befintlig bostadsbebyggelse så att den blir bättre anpassad för äldre. Ett sätt kan vara att förtäta befintliga bostadsområden med nya byggnader som har hiss. Ett annat sätt kan vara att försöka identifiera och använda ytor som inte används idag eller att bygga till våningar ovanpå befintliga flerbostadshus och installera hiss.

En kommun säger att de oroar sig för invånarantalet framöver och drar paralleller till 90-talet då det revs en hel del bostäder i kommunen. Nu finns en oro att det kan behöva rivas igen med utifrån den demografiska utvecklingen och de hoppas kunna hitta en strategi för att behålla sin nuvarande befolkning.

Ur ett nyproduktionsperspektiv har låga priser gjort det mer fördelaktigt med andrahandsmarknaden. I turistmässigt attraktiva områden finns dock en risk att bostäder på andrahandsmarknaden köps av ekonomiskt resursstarka personer och företag, skrivna på andra platser, för att användas som fritidsbostad och på så sätt skapar svårigheter för lokalbefolkningen att få tag på den bostad som önskas.

Förändringar genom ombyggnad och/eller rivning

Från många håll hörs röster om att boendekostnaden för nyproducerade bostäder blir för dyr för många grupper att ha råd med. PRO skriver exempelvis i sitt bostadspolitiska program att pensionen inte alltid räcker till för hyresvärdarnas inkomstkrav i det befintliga hyresbeståndet när till exempel bostadstillägg inte räknas in. Då blir det ännu svårare för pensionärer att ha råd med en nyproducerad bostad och kommunerna behöver se över om och hur det är möjligt att omvandla befintligt bestånd till den typ av bostäder som behövs och efterfrågas.

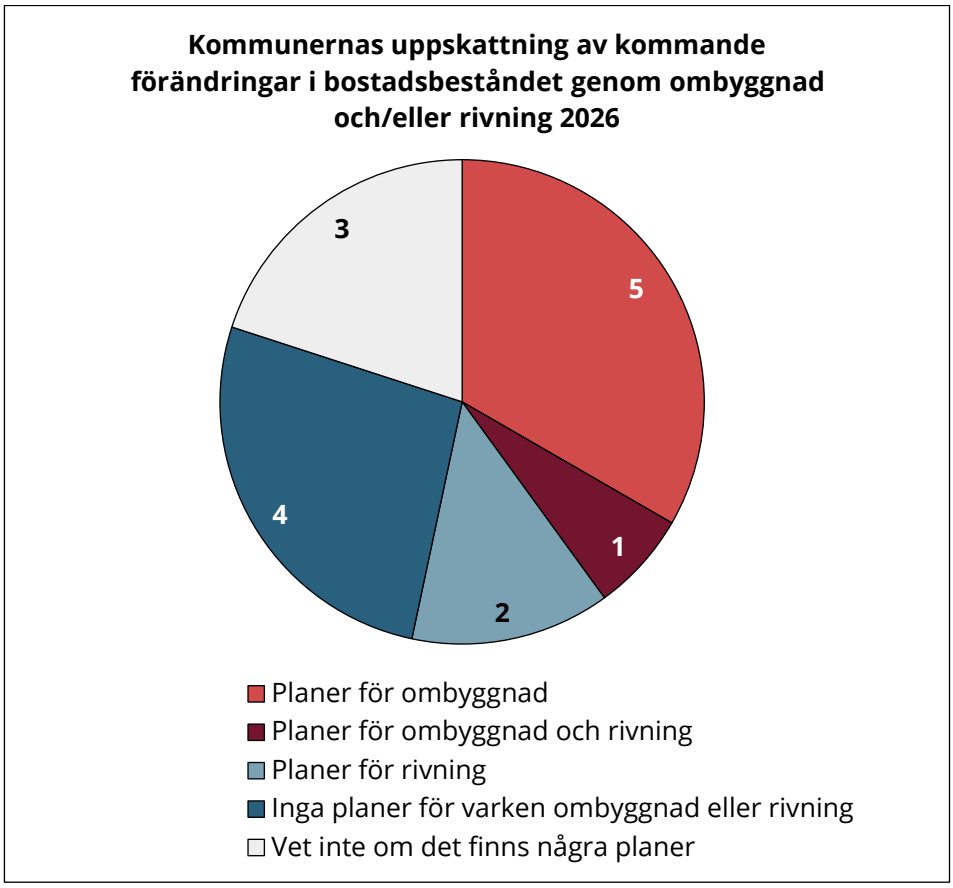


Diagram 38. Kommunernas bedömningar av om bostadsbeståndet kommer att förändras genom ombyggnad och/eller rivning år 2026. Källa: BME.

I en tredjedel av länets kommuner finns planer för ombyggnad för att förändra bostadsbeståndet. I en kommun finns planer för ombyggnad samtidigt som det finns planer för rivning. Ytterligare två kommuner planerar för rivning och i fyra kommuner finns inga planer för vare sig ombyggnad eller rivning.

I flera kommuner planeras det för att bygga om befintliga byggnader med tidigare skilda användningsområden för att kunna tillskapa fler bostäder för äldre. En kommun kommenterar att allmännyttan förväntas påbörja ombyggnation av två befintliga byggnader till senior trygg lägenheter, vilket totalt kommer att tillskapa 44 sådana bostäder. En annan kommun ska bygga om en byggnad som idag står tom till bostäder för äldre, vilket också inkluderar demensboende. En kommun ska bygga om en del av en vårdcentral till särskilt boende för äldre och i en kommun ändras en detaljplan från användningen skola till boende för att kunna tillåta byggnation av ett framtida 65+ boende.

En kommun bygger om en lokal till fyra lägenheter och en annan kommun bygger om kontor till bostäder. Kanske är det just bostäder som de många tomma kontors- och butikslokalerna i våra kommuners attraktiva lägen kan och ska omvandlas till?

Åtta av kommunernas allmännyttiga bostadsaktiebolag eller stiftelser har under 2025 ökat sitt bostadsbestånd med mellan sju och 129 bostäder. En kommun har ökat sitt bostadsbestånd genom nyproduktion men har också rivit en bostad. I en kommun har ökningen skett genom att nyproducerade bostäder blivit färdigställda, en kommun har köpt bostäder och fyra kommuner har ökat beståndet genom ombyggnation. En av kommunerna har ökat beståndet genom både nyproduktion, köp och ombyggnad.

I tre kommuner har det kommunala bostadsbeståndet i stället minskat genom försäljning och i en kommun genom både försäljning och ombyggnad. Som mest rör det sig om en minskning med 13 bostäder. I en av kommunerna som under 2025 minskade sitt bestånd finns det beslut om försäljning av någon del av det allmännyttiga bostadsföretagets bestånd även under 2026. Det rör sig dock om ett fåtal bostäder både under 2025 och 2026.

I resterande fyra kommuner har ingen förändring skett.

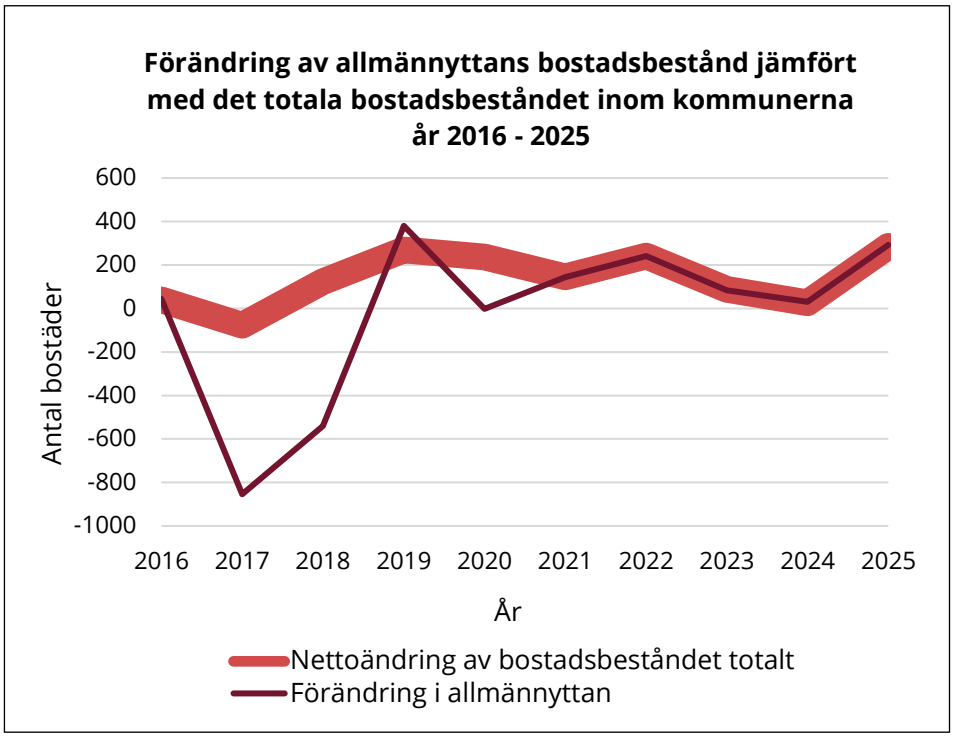


Diagram 39. Förändringar i allmännyttans bestånd i relation till förändringen av det totala bostadsbeståndet. Källa: BME.

Från år 2016 till 2021 sammanföll inte förändringarna i det kommunala bostadsbolagets bestånd med förändringarna i det totala bostadsbeståndet. Förändringen i allmännyttans bestånd visar exempelvis betydande minskningar 2017 som inte avspeglas i det totala bostadsbeståndet. Från år 2021 till 2025 har i stället förändringen i det totala bostadsbeståndet följt utvecklingen i allmännyttans bestånd. Kanske beror det på att fler externa aktörer var aktiva på marknaden tidigare, att det exempelvis fanns intressenter som kunde köpa delar av allmännyttans bestånd, medan konjunkturen idag gör det svårt för många kommuner att få externa aktörer intresserade. Kanske beror det på att marknaden är mättad och att vi har de byggnader som vi behöver. Kanske är det en kombination av olika faktorer.

Nyproduktion

Länsstyrelsen har under vårens kommundialoger pratat med 14 av 15 kommuner i länet om det finns ett årligt mål för bostadstillskott. Nio kommuner svarar att kommunen eller det allmännyttiga bostadsbolaget har ett mål. I vissa fall handlar det om ett mer långsiktigt mål och i vissa kommuner ligger ett gammalt mål kvar, som inte längre känns relevant. De två största kommunerna har ett mål om 250 till 300 bostäder per år, medan det i en mindre kommun kan handla om ett mål mellan 20-30 bostäder upp till 100 bostäder per år. Flera kommuner har relativt gamla och inaktuella handlingsplaner för bostadsförsörjningen och skulle behöva anta nya med mer aktuella analyser av bostadsmarknaden.

I några kommuner gäller målet endast för allmännyttans bestånd och i några för alla aktörer tillsammans där det kommunala bostadsbolaget ska stå för att bygga mellanskillnaden mellan målet och det som övriga aktörer på bostadsmarknaden bygger. Marknaden svänger fort och det finns alltid en risk att ett kvantitativt mål blir irrelevant. Kanske är det bättre med ett långsiktigt mål resonerar några kommuner, eftersom så många faktorer påverkar bostadsmarknaden från ett år till ett annat.

En kommun kommenterar att målet nästan aldrig har uppnåtts vilket gör att de funderar över hur målet kan omarbetas, eller om det alls ska finnas ett mål. Det som är bra med ett mål är att kommunen kan motivera planläggning av mark och även om det inte går att förutse ifall exploatörer vill bygga kan kommunen se till att ha planlagd mark som möjliggör för det.

Flera av kommunerna som inte har något mål för bostadstillskott ser inte heller någon mening med att ha det. En av dessa kommuner tror inte att det skulle hjälpa att ha mål för bostadstillskott utan påpekar att det huvudsakliga målet inte handlar om bostadstillskott utan i stället om att inte ha stor befolkningsminskning eller att behålla befolkningen som de har idag. En annan kommun som inte har något kvantitativt mål konstaterar att kommunen är så liten att de inte vet om det är relevant med ett sådant mål.

Det är behov och efterfrågan som styr vad som behövs och planavdelningen jobbar tätt ihop med mark- och exploatering så att det finns en strategi över vad och var det byggs. En kommun för samtal om att eventuellt införa ett årligt mål för bostadstillskott eftersom de är en av de kommuner som har en stor industri och väntas växa enligt befolkningsprognoser. De ser att det skulle vara bra med en siffra att utgå ifrån i dialoger med både politiken och externa aktörer.

En kommun påpekar att kvantitativa mål ibland ger kommuner skygglappar och att det sedan bara byggs utan reflektion över hur och var det sker. Det krävs rätt analys för att bygga. En annan kommun säger också att analysen för ett eventuellt mål är viktigast, men att den samtidigt är svår att göra.

En kommun trycker på att ett mål för bostadstillskott är jätteviktigt eftersom det sätter taktpinnen för de detaljplaner som behöver tas fram och politiska beslut som ska tas. Ett kvantitativt mål ger en tydlig samhällskedja där en viss mängd bostäder ger en viss mängd laddstolpar, parkeringar, gång- och cykelvägar och så vidare. De betonar också att det finns ett inte obetydligt årligt tillskott av fritidsbostäder och att även dessa bör ingå i ett tillskottsmål.

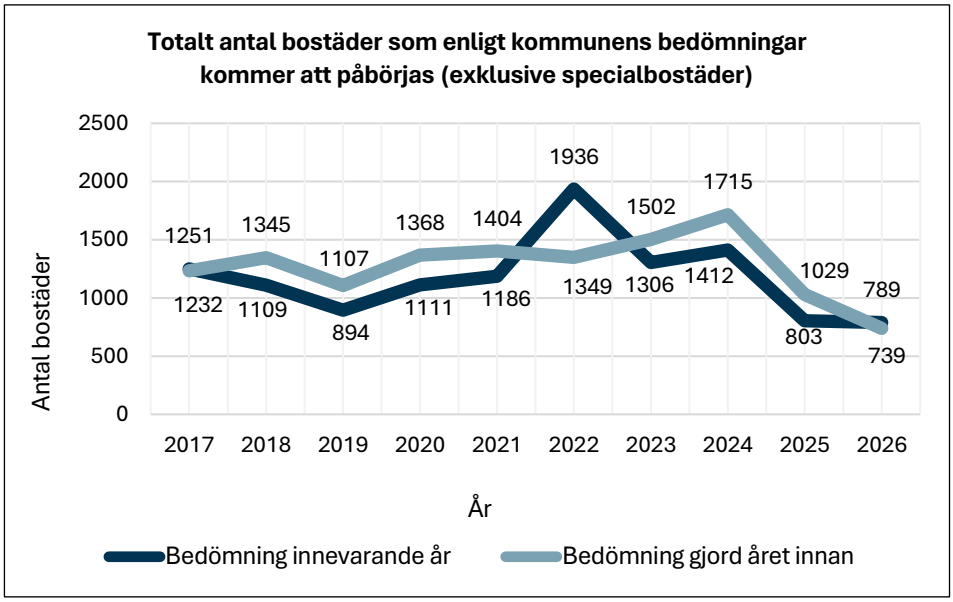


Diagram 40a. Totalt antal bostäder som enligt kommunens bedömningar kommer att påbörjas (exklusive specialbostäder). Mörkt blå linje visar den bedömning kommunerna har gjort för aktuellt år och ljust blå linje visar bedömningen för samma år, men som kommunen gjort ett år tidigare. Källa: BME.

Kommunerna uttrycker en viss frustration över att behöva göra en uppskattning av hur många bostäder som kommer att påbörjas eftersom

flera av dem anser att det är rena gissningar. Prognoserna justeras ned de flesta år när vi jämför vad kommunerna gjorde för bedömningar föregående år (för ett år framåt i tiden) jämfört med innevarande år. Exempelvis bedömde kommunerna i januari år 2018 att det under 2019 skulle påbörjas byggnationer av 1 107 bostäder. När det sedan blev januari 2019 hade prognosen sjunkit till 894 bostäder i länet. Under de senaste tio åren är det bara bedömningarna för år 2017 och år 2026 som bedömningarna året innan och innevarande år ligger nära varandra. Av övriga åtta år justerades kommunernas prognoser ned alla år utom ett när det tänkta byggåret kom närmare. Endast år 2022 var det motsatt scenario, där underskattade kommunerna i stället hur mycket de trodde skulle påbörjas kommande år och när året kom närmare skruvades prognoserna upp. Länsstyrelsen har inte hittat någon förklaring till det. Möjligen vågade inte kommunerna tro på att byggandet skulle komma i gång utan att marknaden var hämmad av pandemin och därför underskattade siffrorna. Diagrammet nedan visar samma sak inklusive specialbostäder och där korsar linjerna varandra regelbundet och visar att när även exempelvis särskilt boende och studentbostäder räknas med varierar bedömningarna mer. Vissa år har kommunen justerat upp föregående års uppskattning av vad som kommer att byggas och vissa år har de justerat ned den.

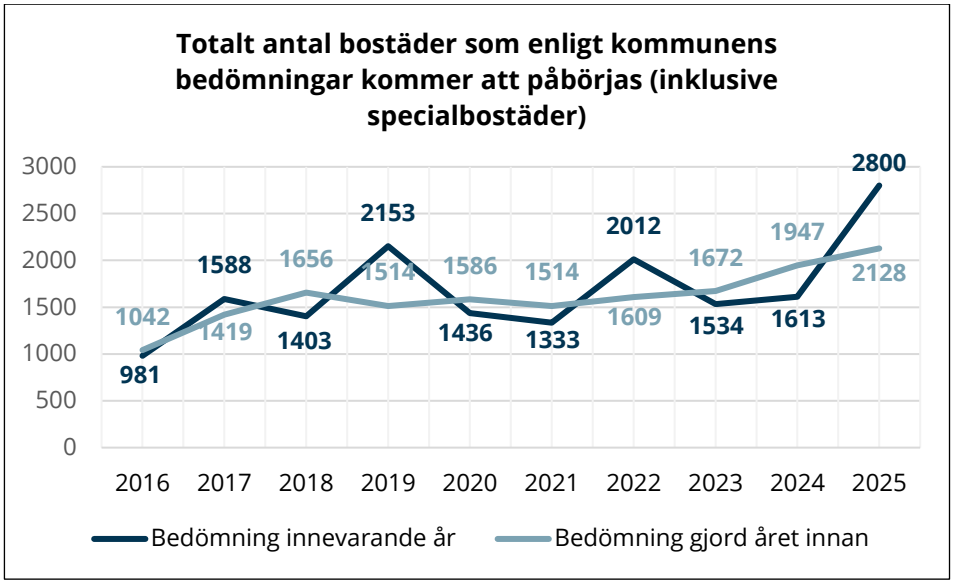


Diagram 40b. Totalt antal bostäder som enligt kommunens bedömningar kommer att påbörjas (inklusive specialbostäder). Ljust blå linje visar den bedömning som kommunen gjort ett år tillbaka i tiden och mörkt blå linje visar den bedömning gjort för aktuellt år. Källa: BME och SCB.

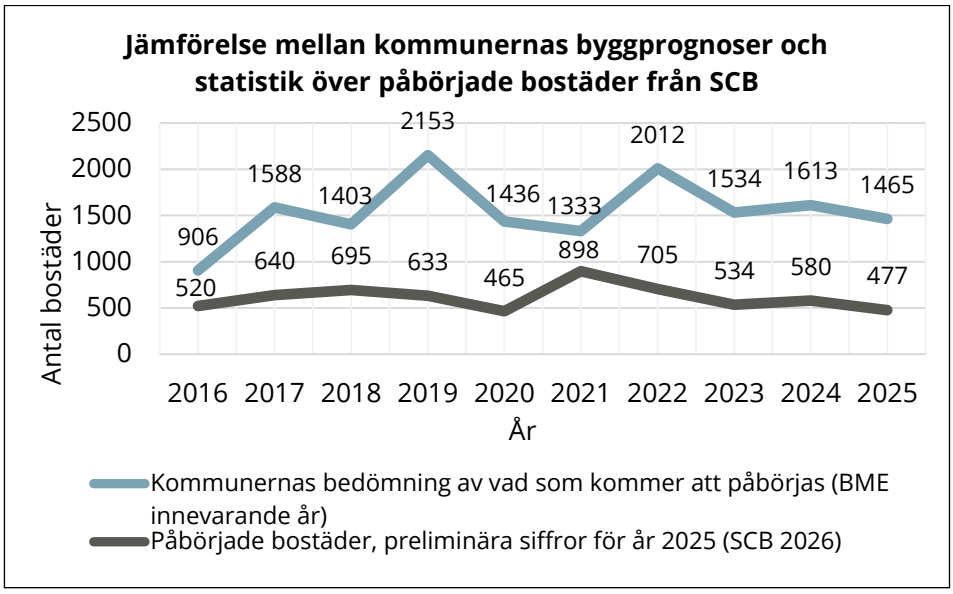


Diagram 41. Kommunens bedömningar av antal bostäder som kommer att påbörjas, inklusive specialbostäder (ljust blå linje) jämfört med statistik från SCB över påbörjade (mörkt blå linje). Källa: BME och SCB.

I en jämförelse mellan kommunernas bedömningar för innevarande år i respektive bostadsmarknadsenkät och statistik över påbörjade bostäder enligt siffror från SCB visar det sig att kommunernas prognoser varje år har varit för hög i förhållande till vad som sedan byggdes. Kommunerna kommenterar att många projekt skjuts på framtiden upprepade gånger och/eller rinner ut i sanden, ibland på grund av ekonomiska faktorer, andra gånger på grund av överklaganden eller överprövningar.

En kommun kommenterar att prognosen över flerbostadshus är osäker, det är endast allmännyttans nybyggnation för 2027 som kan sägas vara säker.

En annan kommun skriver att det är omöjligt att gissa om vad som kommer att byggas. Det har under 2025 beviljats ett antal bygglov för nybyggnad av enbostads- och fritidshus samt ett bygglov för två flerbostadshus. När eller om dessa byggnationer blir av är dock omöjligt att säga. Det planeras för ett flerbostadshus med bostadsrätter, men eftersom det ligger i ett turistområde har kommunen inte räknat med det i förväntat byggande.

Samma sak gäller för andra kommuner i länet som har många fritidshus och turister. Det byggs mycket, men eftersom det kategoriseras som fritidshus räknas det inte med i statistiken över byggande.

En kommun kommenterar att deras prognos för vad de tror kommer att byggas baseras på det behov som finns. I dagsläget finns inga bygglov för att bygga enligt prognosen, men planarbete har påbörjats för en del.

Begränsande faktorer

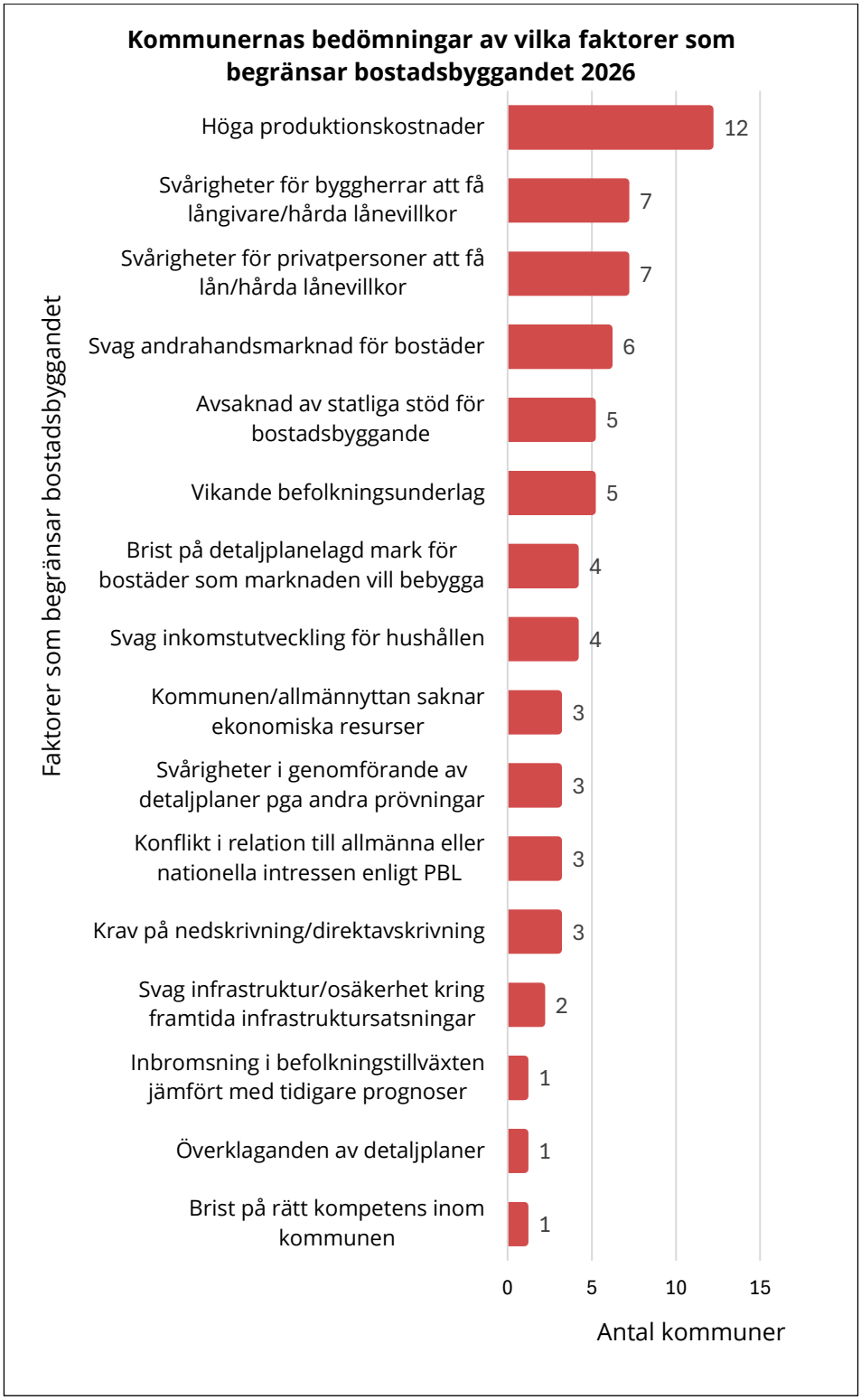


Diagram 42. Kommunernas bedömningar av vilka faktorer som begränsar bostadsbyggandet. Kommunerna kunde i enkäten ange obegränsat antal faktorer. Källa: BME.

Även i år är det de ekonomiska faktorerna som tydligt sticker ut i kommunernas bedömningar av vad som begränsar bostadsbyggandet i länet (Se diagram på föregående sida). Liksom tidigare ligger höga produktionskostnader i topp, 12 av 15 kommuner bedömer att produktionskostnaderna håller tillbaka byggandet. De tre kommuner som inte angett det alternativet har mellan ca 7000 och 11 000 invånare och samtliga har bedömt balans på bostadsmarknaden.

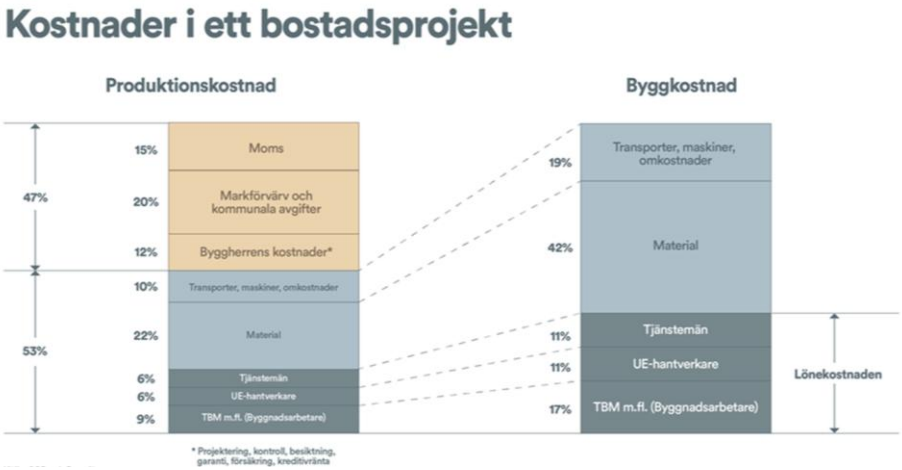


Diagram 43. Produktionskostnader i bostadsprojekt. Källa: SCB och Byggföretagen.

I samtal med Byggföretagen påpekar de att det är viktigt att se helheten när man pratar om produktionskostnader och att inte blanda ihop begreppet med det närbesläktade begreppet byggkostnader. De nämner också att kommunerna skulle kunna se över om det är möjligt att exempelvis sälja ut tomter billigare än idag, med motiveringen att kommunerna skulle kunna tjäna in de pengarna på skatteintäkter från de nya invånarna i stället.

I de kommundialoger som genomförts under våren pratar många kommuner om produktionskostnaderna i kombination med att fastighetspriserna på befintligt bestånd ligger så mycket lägre än nyproduktion att det kan bli en förlustaffär att bygga nytt. Boendekostnaden i det äldre hyresbeståndet ligger så långt under boendekostnaden i nyproducerade bostäder att det kan vara svårt att få folk att vilja hyra eller köpa nybyggda lägenheter. Bostadsrätter är inte lika vanligt i Dalarna, men även där kommenterar kommunerna att det inte är lika attraktivt med nyproducerade bostadsrätter längre.

En kommun beskriver att det finns en uttalad strategi i kommun att inte riva eller renovera det äldre beståndet allt för mycket för att på så sätt kunna ha kvar bostäder med lägre hyra på bostadsmarknaden. Önskvärt vore att alla

kommuner tog fram en strategi över hur det äldre beståndet ska hanteras och hur kommunen avser att kunna erbjuda bostäder med lägre hyror.

På andra och tredje plats kommer hårda lånevillkor, det är svårt både för privatpersoner att få lån och för byggherrar att få långivare. Sju kommuner anger att hårda lånevillkor begränsar nyproduktionstakten. Eftersom enkäten besvarades innan de nya bolånereglerna trädde i kraft återstår det att se om det har någon effekt på kommunernas svar nästa år. Några kommuner kommenterar dock att även om personer som vill bygga har kontantinsats och ekonomin är i ordning kan det vara svårt att få bankerna att låna ut pengar till nybyggen i vissa områden eftersom bankerna bedömer att marknadspriserna där är för låga i förhållande till kostnaderna.

Båda tidigare nämnda faktorer hänger ihop med den begränsande faktorn som sex kommuner har angett och som därmed hamnar på en fjärde plats, nämligen en svag andrahandsmarknad för bostäder. En svag andrahandsmarknad innebär generellt sett att det är en låg efterfrågan, vilket resulterar i att det tar lång tid att sälja bostäder och att priserna ofta avstannar eller sjunker. Enligt samtal med kommunerna är Länsstyrelsens uppfattning att det rör sig framför allt om att priserna på bostadsmarknaden är lägre än vad man behöver betala för att bygga en ny bostad, vilket gör att människor kan dra sig för nyproduktion om de inte har planer på att bo kvar väldigt länge eller har andra skäl som motiverar att köpa en nyproducerad bostadsrätt eller villa. Tre av kommunerna som angett svarsalternativet svag andrahandsmarknad har bedömt ett underskott på bostadsmarknaden som helhet och i centralorten. Ett underskott borde kunna driva upp priserna och möjliggöra för nyproduktion, men om prisbilden i kommunen är betydligt lägre än kostnaden för nyproduktion är det inte säkert att det räcker till.

Fem kommuner bedömer att avsaknad av statliga stöd begränsar bostadsbyggandet. Under kommundialogerna i mars hade många kommuner utöver dessa fem liknande uppfattningar om ekonomiska stöd. De bedömer att stöd för byggande skulle kunna bidra till att skapa nya bostäder, men att stöd riktade mot planprocessen inte har någon större inverkan på bostadsmarknaden.

Genom samarbetet med länsstyrelserna i Värmlands och Örebro län, som nämnts tidigare, har det blivit allt tydligare att ett av de största hindren för bostadsmarknaden i våra tre län är att skapa förutsättningar för en fungerande bostadsmarknad i mindre orter och på landsbygden, där bostadsmarknadens funktion försvagats till följd av exempelvis nedläggningar och avfolkning. Fem kommuner, alltså en tredjedel av kommunerna, anger ett vikande befolkningsunderlag som en begränsande faktor. Fler kommuner än så pratar om utmaningar med att de inte längre ser en ständig tillväxt i invånarantal, utan behöver justera sina strategier efter en ny verklighet. Det kan också vara ett glapp mellan vad politikerna

vill ha för mål och strategier för kommunen och vad tjänstepersonerna ser är rimligt.

Övriga svarsalternativ är det tre eller färre kommuner som har angett. Brist på rätt kompetens inom kommunen kan handla om att kommunen saknar exempelvis planarkitekter, bygglovshandläggare eller mark- och exploateringsingenjörer. Konflikt i relation till allmänna eller nationella intressen enligt plan och bygglagen (2010:900) kan bestå av riksintressen, strandskydd, hälsa och säkerhet, mellankommunal samordning eller miljökvalitetsnormer (MKN)). Svårigheter i genomförande av detaljplaner i samband med andra prövningar kan vara till exempel fornlämningar, vattenverksamhet, artskydd eller militära intressen.

Kommunernas verktyg

Ägardirektiv hos allmännyttan

Sammanfattningsvis står det i alla kommunala bostadsbolags (eller stiftelses) ägardirektiv någon mening som relaterar till sociala ställningstaganden. Exempelvis används i fem kommuner begreppet socialt ansvar, varav två även använder ordet samhällsansvar. I ytterligare två ägardirektiv står det också om samhällsansvar.

Att tillhandahålla ett varierat bostadsutbud finns med i flera ägardirektiv. I sju kommuner står det olika formuleringar om att allmännyttan ska tillgodose olika bostadsbehov och tillhandahålla ett varierat bostadsutbud av god kvalitet.

Sex av de kommunala bostadsbolagen har med skrivningar om att bidra till, främja eller skapa trygghet i bostadsområden.

I fyra kommuner står det skrivet om priset på bostäder. Det handlar om att tillhandahålla lägenheter till lägsta möjliga pris, att erbjuda prisvärda bostäder eller om att allmännyttan ska uppfattas som ett attraktivt alternativ på bostadsmarknaden oavsett den bostadssökandes behov och ekonomiska möjligheter.

I sex ägardirektiv står det på olika sätt om att allmännyttan ska erbjuda hyresgästerna möjlighet till boendeinflytande.

Två av ägardirektiven innehåller skrivningar om att allmännyttan aktivt ska delta i kommunens arbete med handlingsplanen för bostadsförsörjningen.

Handlingsplan för bostadsförsörjningen

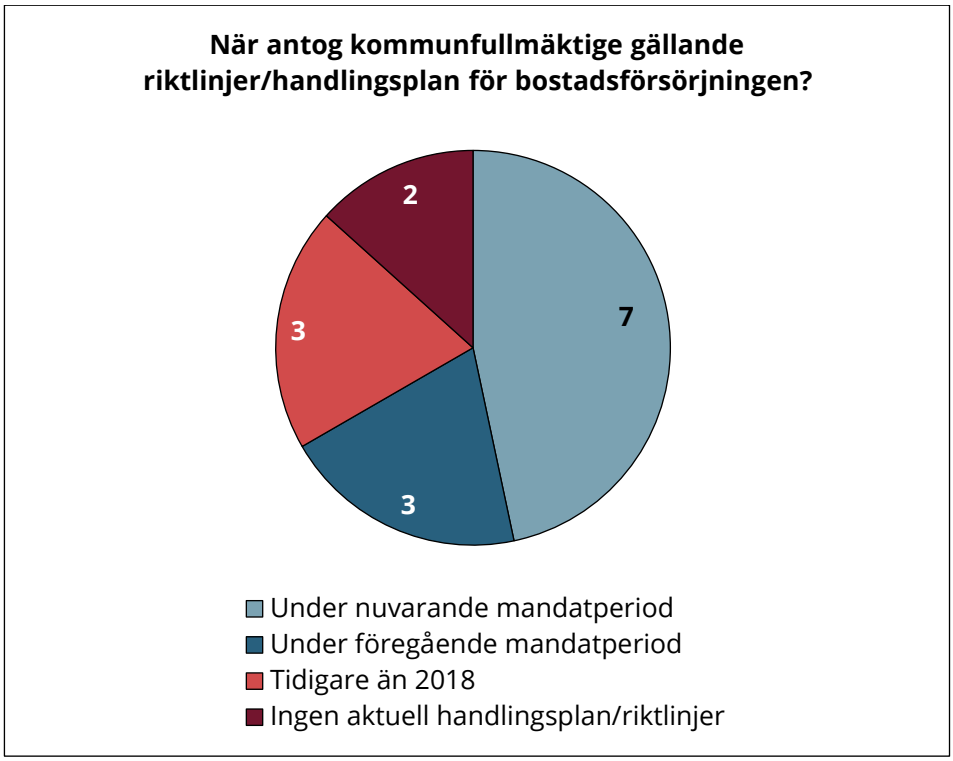


Diagram 44. Aktualiteten i kommunernas handlingsplan/riktlinjer för bostadsförsörjningen. Källa: BME.

Sju av femton kommuner har aktuella riktlinjer eller handlingsplan som antagits under nuvarande mandatperiod. Av dessa är det en kommun som antagit en handlingsplan enligt det som står i Lag (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjning efter lagförändringen våren 2025.

Två av kommunerna som inte har någon aktuell handlingsplan, en av kommunerna som har riktlinjer från tidigare än 2018 och en kommun som antog riktlinjer under föregående mandatperiod räknar med att anta en ny under 2026.

Av de sju kommuner som har riktlinjer eller handlingsplan antagna under nuvarande mandatperiod är det tre som på något sätt har inkluderat regeringens strategi för att motverka hemlöshet. En kommun tar upp metoden bostad först i handlingsplanen och en kommun har i riktlinjerna en analys kring vilka bostadsbehov som inte tillgodoses på den lokala bostadsmarknaden, med stöd av Boverkets underlag. Den tredje kommunen kommenterar att strategin för att motverka hemlöshet lyfts som ett nationellt styrdokument, omsätts i kommunala mål och påverkar arbetssättet i samhällsplaneringen. Deras bostadsförsörjningsprogram betonar förebyggande arbete, att motverka uteстängning från

bostadsmarknaden och att pröva metoden bostad först, samt stärker socialtjänstens roll i bostadsplaneringen. Detta innebär enligt kommunen att strategin fungerar både som vägledning och som grund för konkreta kommunala insatser.

Några kommuner förklarar att strategin för att motverka hemlöshet kommer att inkluderas i kommande handlingsplan för bostadsförsörjningen och en kommun kommenterar att det inte finns något behov av att inkludera den eftersom hemlöshet är en icke-fråga i kommunen.

I samtliga kommuner sker en samverkan inom kommunen mellan olika förvaltningar och sakområden i planeringen för bostadsförsörjningen. Alla kommuner utom två uppger i enkätsvaren att de samverkar med socialförvaltningen och/eller omsorgsförvaltningen eller motsvarande. Tio kommuner beskriver ett samarbete med det allmännyttiga kommunala bostadsbolaget. I övrigt samverkas det bland annat med kommunstyrelseförvaltningar, bildningssektorer, näringslivsenheter, serviceförvaltningar och VA-bolag.

Två kommuner uppger att de för något eller några år sedan påbörjade arbetet med en ny handlingsplan, men att arbetet sedan pausats på grund av bristande resurser. En av kommunerna påpekar att i en liten kommun behöver samma tjänsteperson jobba med alla frågor, vilket göra att de behöver bortprioritera vissa uppgifter.

Ett fåtal kommuner följer upp sin handlingsplan varje år och några följer upp den med några års mellanrum. Flera kommuner beskriver dock att de inte har något strategiskt arbetssätt för att jobba med handlingsplanen kontinuerligt och att följa upp den utan att det oftast handlar om att de ser att ett styrdokument börjar gå ut eller vara inaktuellt och att de då börjar fundera på att ta fram en ny version.

En kommun nämner att de upplevde att själva processen för framtagandet av en handlingsplan var mest värdefull och en annan kommun tycker att diskussioner med Länsstyrelsen och andra kommuner om bostadsmarknaden ger väldigt mycket till arbetet med bostadsförsörjningen.

Flera kommuner känner att det är alldeles för många styrdokument som de behöver hålla reda på och önskar en nationell mall att utgå ifrån. De tror att det skulle göra stor skillnad för framför allt de små kommunerna och lätta arbetsbördan i att ta fram en handlingsplan.

Riktlinjer för markanvisning

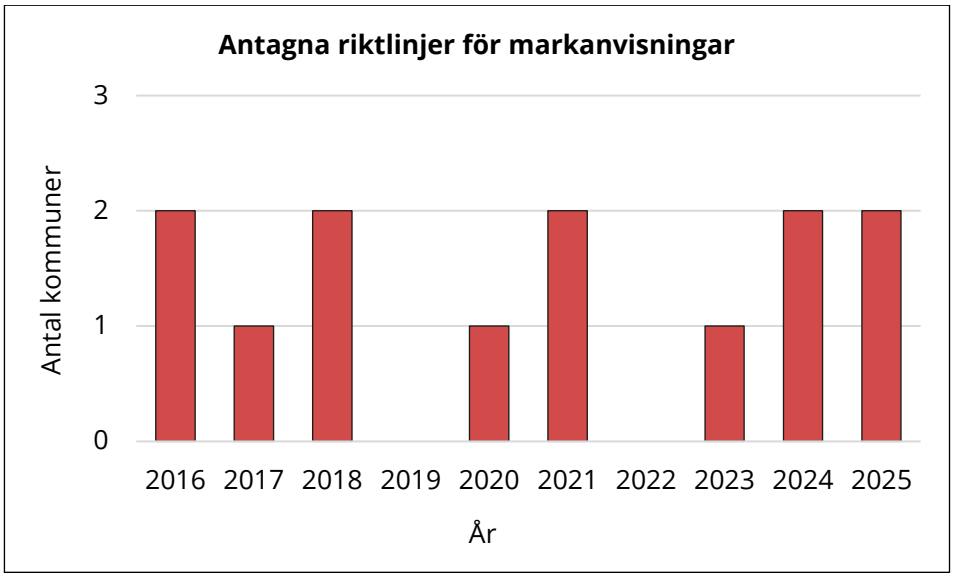


Diagram 45. Antal kommuner som antog riktlinjer för markanvisning respektive år. Källa: BME

Två kommuner saknar antagna riktlinjer eftersom de inte arbetar med markanvisningar i nuläget. Övriga 13 kommuner antog sina riktlinjer mellan år 2016 och 2025. Den ena kommunen som saknar riktlinjer använder sig idag av reservationsavtal, men har tagit fram riktlinjer som ska hanteras av politiken. Den andra kommunen har använt sig av direktanvisningar i några fall. Frågan om att ta fram riktlinjer för markanvisningar har varit uppe för diskussion och de noterar att det finns områden i kommunen som skulle passa för markanvisningstävlingar, men det är inte prioriterat av kommunen att ta fram riktlinjer. Kommunen kommenterar också att de inte har resurser för strategiska dokument. Det finns ingen samhällsplanerare som kan se över alla strategiska dokument, hur de kopplar till varandra samt hur och när de ska ses över och uppdateras.

Ingen av kommunerna har en riktlinje för markanvisningar där det framgår hur de används för att följa handlingsplanen för bostadsförsörjning enligt den lagändring som började gälla förra året. I fem kommuner står ingenting utöver lagkravet, men åtta av kommunerna har också med andra aspekter. Två kommuner har riktlinjer där det står om konkurrens/sociala aspekter, hållbarhet, kvalitets- och gestaltningskrav. En kommun har med handläggningsrutiner, grundläggande villkor för markanvisningar samt principer för markprissättning.

En kommun skriver att de har med sina bedömningsgrunder markpris, mångfald och hållbarhet. Kommunen säljer mark till marknadsmässiga priser. Markpris kan vara en förutsättning i en markanvisningstävling, men

markpriset kan även vara en del av urvalskriterierna. Det ska finnas variation inom kommunen bland annat avseende byggherrar, upplåtelseformer, arkitektur, markanvändning, kommunens olika tätorter och områden. Kommunen ska verka för att främja goda konkurrensförhållanden och fler byggherrar, stora som små, ska ges möjlighet att etablera sig och kommunen bör sträva efter att få in fler byggherrar inom samma område. Kommunen ska väga in miljömässig, social och ekonomisk hållbarhet och har som målsättning att skapa förutsättningar för byggherrar att utveckla olika aspekter av hållbart byggande utifrån de förutsättningar som gäller för respektive utvecklingsprojekt. Kommunen lägger stor vikt vid utformning av bostäder och utomhusmiljö. En bedömningsgrund är därför även hur väl byggherren följer detaljplan och i förekommande fall även valda delar av kommunens gestaltningsprogram.

I en kommun beskriver riktlinjerna kommunens mål och ambitioner kring social, ekologisk och ekonomisk hållbarhet. Krav finns exempelvis på att aktörer ska ha en långsiktig kvalitets- och hållbarhetsprofil. Riktlinjerna beskriver att gestaltningen kan vara en avgörande faktor vid tilldelning av markanvisningar.

En kommun kommenterar att det inte finns några specifika krav som ska ställas i en markanvisning. Riktlinjerna talar om att väga in miljömässig, social och ekonomisk hållbarhet och att kommunen ska verka för att främja goda konkurrensförhållanden. En annan kommun skriver att det finns en strategi för hållbart byggande.

En av kommunerna som har riktlinjer från 2025 beskriver att de tidigare inte hade med något om sociala aspekter, men att exempelvis hållbart byggande numera är ett av kriterierna som kopplar till sociala frågor. Riktlinjerna för markanvisning är dock öppet formulerade och stänger inga dörrar.

Alla kommuner uppger att de äger mark som är lämplig för bostadsbyggande och 11 av 15 kommuner uppger att det i dagsläget finns tillräckligt med kommunal mark för bostadsbyggande. Åtta kommuner planerar att köpa mark som är lämplig för bostadsbyggande.

Sex kommuner svarar i enkäten att marken främst är planerad för blandad bebyggelse, fyra kommuner skriver att den främst är planerad för småhus och två kommuner att marken framför allt är planerad för flerbostadshus. Två kommuner uppger att den marken är planerad för en kombination av olika alternativ och den sista kommunen kommenterar att det handlar om tätortsnära mark som är inte planlagd ännu.

De senaste två åren har efterfrågan på mark för bostadsbyggande kunnat tillgodoses i fyra kommuner genom kommunalt ägd mark och i tre kommuner genom privat ägd mark. En kommun har inte svarat och i

resterande sju kommuner har det varit en kombination av både kommunalt och privat ägd mark.

En kommun kommenterar att de har brist på småhustomter i tätorten. En annan skriver att de planprojekt som pågår just nu är alla på privat mark. En kommun beskriver att det är svårt att få tag i sammanhängande mark för exploatering och att det lätt blir fragmenterat. Det finns ägare som inte vill sälja marken.

En kommun kommenterar att vid senaste markanvisningen vann inte den med lägst pris utan det var bland annat hållbarhet, sociala aspekter och gestaltning som vägde tyngst.

En kommun berättar att det togs fram ett utkast till riktlinjer men att arbetet sedan stannade av. Troligen behöver kommunen göra en omstart när arbetet återupptas.

En kommun kommenterar att markanvisningar känns som ett bra sätt att jobba. Det märks att exploatörerna inte har det helt lätt just nu och kommunen påpekar att det kan bli utmanande när en exploatering tar lång tid. Då behöver politiken ta tuffa beslut om att eventuellt inte förnya eller förlänga markanvisningen.

I en kommun är nya riktlinjer för markanvisningar överklagade av den politiska oppositionen som hade synpunkter på att det i riktlinjerna stod att den som skulle få en markanvisning var tvungen att vara ansluten till kollektivavtal. Förvaltningsrätten gav de klagande rätt utifrån EU-lagstiftning och kommunen begärde laglighetsprövning, vilket de fick och nu ligger ärendet hos Kammarrätten.

Länsstyrelsens arbete

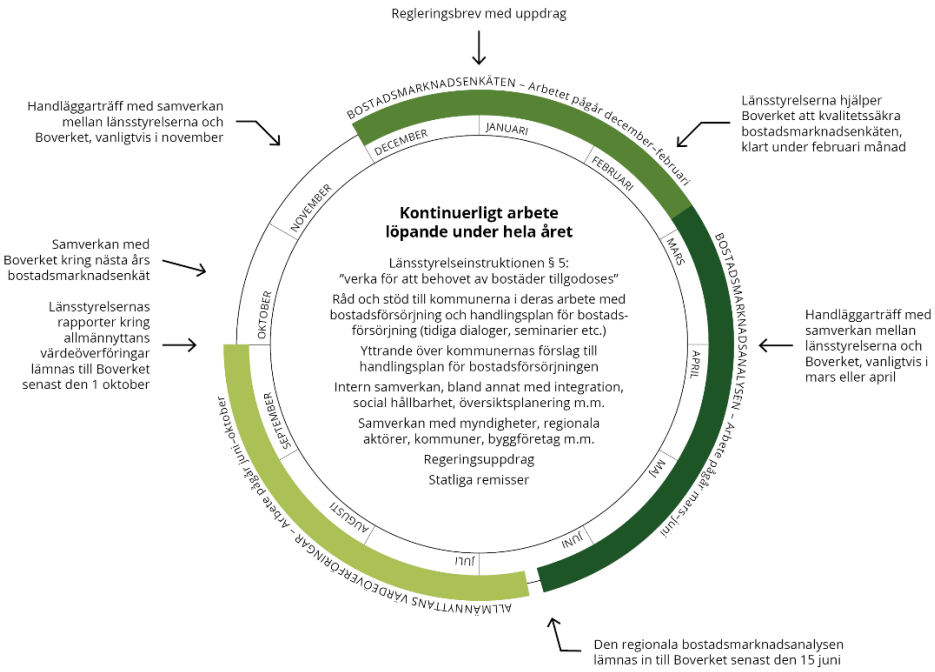


Bild 3. Länsstyrelsernas årshjul för arbetet med bostadsförsörjning. Källa: Länsstyrelserna

Samverkan med andra länsstyrelser

Länsstyrelsen i Dalarnas län har under de två senaste åren samverkat med länsstyrelserna i Värmlands och Örebro län. Under dessa år har vi ordnat två heldagskonferenser, den första i Storfors, Värmland och den andra i Grängesberg, Dalarna. Båda dessa dagar handlade om små kommuner eller orter på olika sätt. Konferensen i Storfors var inriktad mot orter med en minskande befolkning där kommun och stat dragit sig tillbaka. Då handlade det om utanförskap och om en hållbar samhällsplanering i små orter. Konferensen i Grängesberg var en fortsättning på samma tema och handlade om att utvecklas utan att växa i befolkningsantal, hur kommunerna kan arbeta med det utgångsläge de har och göra det bästa av det. Den tredje insatsen sker under hösten och består av en serie med tre webbinarier. Vi fortsätter på samma tema, nu med fokus på områden där människor i större utsträckning inte vill eller kan bo och hur kommuner och allmännyttor kan jobba med dessa.

Kommundialoger

Länsstyrelsen har under våren hållit dialoger med alla kommuner utom en vilket är väldigt lärorikt för oss. Flera kommuner har också varit positiva till dessa dialoger. Några kommuner önskar mer samverkan i bostadsförsörjningsfrågor samt mer information om statliga stöd och annat som kommunerna kanske missar på grund av för lite resurser. De vill bland annat diskutera hur andra kommuner arbetar, framför allt kommuner som inte heller har resurser till allt som behöver göras. Länsstyrelsen tittar därför på om det är möjligt att starta upp någon slags kommunsamverkan eller om det är kommundialogerna som behöver utvecklas.

Regionala nätverk

På begäran av byggföretagen undersöker länsledningen i Dalarnas län samtidigt behovet av ett nätverk för byggfrågor i länet, som förutom kommunerna även involverar byggbranschen. Här är fokuset lite bredare men inbegriper bland annat bostadsfrågor.

Hemlöshetsstrategin

Under 2025 jobbade Länsstyrelsen i Dalarnas län inte med några specifika insatser enligt hemlöshetsstrategin, utan det handlade om att fortsätta med det ordinarie arbetet att kartlägga och följa upp hur det ser ut i länet via kommunernas styrdokument och allmännyttornas ägardirektiv samt i kommundialoger.

Vi har startat upp en samverkan med enheten för social hållbarhet på Länsstyrelsen i Dalarnas län där vi deltar i deras möten en gång i månaden för att informera varandra om de olika uppdrag vi har och försöka hitta gemensamma kopplingar och nätverk.

Vi deltog också under både höst och vår på kompetenshöjande bostadshandläggarträffar för länsstyrelserna.

Under maj 2026 erbjöd vi i samarbete med Sveriges stadsmissioner en utbildning i metoden bostad först där fem kommuner deltog med ett antal representanter (dubbelkolla antal). Sveriges stadsmissioner stod för själva utbildningen och Länsstyrelsen tillhandahöll lokal och fika.

Regleringsbrevsuppdrag

RB2025 3C6

Länsstyrelserna ska i årets bostadsmarknadsanalys återrapportera regleringsbrevet 2025, punkt 3C6. Länsstyrelserna ska följa upp kommunernas arbete med handlingsplaner för bostadsförsörjningen och riktlinjer för kommunala markanvisningar. Myndigheterna ska redogöra för

antalet kommuner som antagit en handlingsplan för bostadsförsörjningen och antalet kommuner som uppdaterat sina riktlinjer för markanvisningar i enlighet med den reglering som föreslagits i propositionen Åtgärder för en bättre bostadsförsörjning (prop. 2024/25:42). Länsstyrelserna ska också vidta lämpliga åtgärder för att underlätta kommunernas anpassning till de nya bestämmelserna. Uppdraget ska redovisas i 2026 års bostadsmarknadsanalys enligt 2 § förordningen (2011:1160) om regionala bostadsmarknadsanalyser och kommunernas bostadsförsörjningsansvar. (3C6, RB2025)

I propositionen står bland annat att kommunerna i handlingsplan för bostadsförsörjningen ska redogöra för behovet av tillskott av bostäder och ta hänsyn till behovet av samordning med andra kommuner både i planeringen och när åtgärder för bostadsförsörjningen vidtas. I propositionen föreslås också att lagen (2014:899) om riktlinjer för kommunala markanvisningar ges ett uttryckligt bostadsförsörjningssyfte.

I Dalarna är det en kommun som har antagit en handlingsplan för bostadsförsörjningen sedan lagen (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar ändrades den 1 mars 2025. Handlingsplanen samråddes dock i februari 2025 och Länsstyrelsen bedömde den utifrån tidigare lagstiftning. I handlingsplanen skriver kommunen om behovet av samordning med andra kommuner, framför allt i planeringen, men kommunen redogör inte helt för behovet av tillskott av bostäder.

Länsstyrelsen har haft möte med en kommun för att diskutera innehållet i deras kommande handlingsplan. I övrigt har ingen kommun efterfrågat någon hjälp eller dialog vad gäller handlingsplaner för bostadsförsörjningen. Läs mer om kommunernas handlingsplaner under avsnittet om handlingsplan för bostadsförsörjningen på sida 93.

I länet är det två kommuner som uppdaterat sina riktlinjer för markanvisningar under 2025, men ingen av kommunerna har en riktlinje för markanvisningar där det framgår hur de används för att följa handlingsplanen för bostadsförsörjning enligt den lagändring som började gälla förra året. Läs mer om riktlinjerna för kommunala markanvisningar på sida 95.

Källförteckning

Kommunernas svar i Bostadsmarknadsenkäten 2026.

Kommundialoger med 14 av länets kommuner (ej Vansbro)

SCB –Kommuner i siffror

SCB – Statistikdatabasen (Befolkning samt Boende, byggande och bebyggelse)

Enkät om ovårdade och förfallna byggnader i Dalarnas, Värmlands och Örebro län (En Excelfil med samtliga svar skickas från Länsstyrelsen på begäran).

PRO:s bostadspolitiska program: Pensionärerna och bostaden - en rättighet och en frihet. (PROs bostadspolitiska program.pdf)

Mäklarsamfundets rapport Mäklarinsikt Q1 (Mäklarinsikt Q1 2026.pdf)

Kommunala hyresgarantier för en socialt hållbar bostadsförsörjning, Prop. 2025_26_212 (pdf 614 kB)

Länsstyrelsen
Dalarnas län

www.lansstyrelsen.se