



Rapport 2023:06

Bostadsmarknadsanalys 2023

Omslagsbild: Bebyggelse vid Idre fjäll, nedanför fjället Städjan.

Fotograf: Mostphotos.

Utgiven av: Länsstyrelsen i Dalarnas län, juni 2023.

Författare: Camilla Ek, Vide Persson och Linn Persson,
Enheten för kulturmiljö och samhällsplanering.

Rapportnummer:2023:06

Diarienummer: 7977-2023

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.

Sammanfattning

Rapporten ger en beskrivning av Dalarnas län: markanvändning, demografi, ekonomi samt relationer till andra län och länder. Dalarnas kommuner skiljer sig åt på flera sätt vad gäller yta, befolkningsutveckling, åldersfördelning, och ekonomisk struktur. I majoriteten av de sociala aspekterna, som till exempel arbetslöshet, ligger Dalarna i linje med medelvärdet för riket. Sett till flera av de ekonomiska aspekterna ligger länet däremot under riksgenomsnittet, exempelvis vad gäller medianinkomst och bostadspriser. En gemensam utmaning för länets kommuner är att befolkningen blir äldre samtidigt som befolkningstillväxten planar ut. I vissa kommuner kan stora näringslivetableringar innebära utmaningar i att tillskapa många nya bostäder inom en kort tidsperiod och även om några kommuner ökar i invånarantal har flertalet kommuner en minskande befolkning.

Sedan beskrivs Dalarnas bostadsbestånd med en fördjupning i fritidshusbeståndet. Bostadsbeståndet i länet består främst av småhus och Dalarna ligger på tredje plats i landet vad gäller antal fritidshus. De största fritidshusbestånden finns i några enstaka kommuner med mindre befolkning, som Malung-Sälen och Älvdalen och det kan vara en utmaning för dessa kommuner att tillhandahålla samhällsservice när befolkningen ibland tiofaldigas säsongsvist. Kapitlet beskriver även läget på bostadsmarknaden. Vissa kommuner brottas med en generell brist på bostäder, medan andra har brist på bostäder i specifika områden och ett visst överskott i andra kommuner. Vissa kommuner behöver flytta fokus från att bygga nytt, till att uppdatera och utveckla befintligt bostadsbestånd. En majoritet av kommunerna i Dalarna bedömer att det saknas bostäder i kommunen som helhet. Trots att det under de senaste åren tillkommit fler nya bostäder täcker det inte behovet i de flesta kommuner och bristen på bostäder bedöms kvarstå om tre år. Enligt kommunerna behöver det tillkomma fler medelstora och stora bostäder i alla ägandeformer. Den generella bostadsbristen drabbar särskilt de grupper som redan har det svårt att ta sig in på bostadsmarknaden.

Efter det följer kommunernas uppskattade bostadsbehov och det förväntade byggandet, samt det faktiska bostadsbyggandet de senaste åren och vad kommunerna menar är begränsande faktorer för att uppnå tillräckligt bostadsbyggande. I länet behövs mest mindre hyresrätter om två till tre rum och kök, samt större bostadsrätter och småhus. Detta speglas i kommunernas prognoser för 2023 och 2024 då det generellt sett planeras för mest hyresrätter. Det är bara förväntat byggande av hyresrätter som ökar något år 2023, jämfört med kommunernas uppskattningar för år 2022. Bostadsrätter och småhus har i stället lägre värden än föregående år, vilket kan bero på det ekonomiska läget. Förväntat byggande av specialbostäder är lågt. Flertalet kommuner planerar inte för några specialbostäder alls och i de kommuner där det förväntas byggas handlar det om några få bostäder av endast en typ. Större mångfald av specialbostäder finns hos de befolkningsmässigt större kommunerna.

Överlag förväntas det byggas mindre år 2023 än vad kommunerna trodde inför år 2022. För tio år sedan dominerade byggandet av småhus. Sedan dess har bostadsbyggandet i stället dominerats av lägenheter, vilket speglar behovet av hyresrätter. Ändå finns en brist på bostäder som möter efterfrågan och kommunerna menar att de främsta begränsande faktorerna är höga produktionskostnader, brist på detaljplanerad mark på attraktiv plats, samt svårigheter för privatpersoner och byggherrar att få lån.

Rapporten behandlar också kommunernas verktyg för planering av bostadsförsörjningen och redovisar kommunernas svar i bostadsmarknadsenkäten (BME) 2023 kring bland annat allmännyttan, riktlinjer för bostadsförsörjningen och olika typer av samverkan. Vidare beskrivs hur kommunerna arbetar för att säkerställa bostäder för hushåll som har svårt att etablera sig på bostadsmarknaden. Det framgår att fler kommuner i länet har börjat använda sig av kommunala hyresgarantier, även om de flesta kommuner i länet inte ställer ut sådana. Kapitlet ger också en bild av renoveringar i allmännyttans bostadsbestånd. I 11 av 15 kommuner i länet ska det genomföras större renoveringar i under åren 2023 och 2024, något som kan medföra hyreshöjningar. Det finns en koppling mellan hyresgästens möjlighet att påverka och delta i samråd inför större renoveringar och möjligheten att bo kvar efter genomförd renovering. I de flesta kommuner erbjuds hyresgästen inte möjlighet att välja nivå på renoveringen, men i vissa fall erbjuds tillfällig bostad och det är en stor andel hyresgäster som väljer att bo kvar efter genomförd renovering i länets hyresrätter.

Sedan handlar det om hemlöshet och om kommunernas vräkningsförebyggande arbete. Det finns inte ett tydligt samband mellan befolkningsstorlek och antal vräkningar, varken på läns- eller på kommunnivå. 14 av 15 kommuner i länet uppger att de idag på olika sätt arbetar förebyggande för att undvika vräkningar. Det vanligaste är att kommunerna samverkar med allmännyttan och att kommunen hyr ut bostäder i andra hand genom sociala kontrakt till personer som inte blivit godkända på den ordinarie bostadsmarknaden. I januari år 2023 fanns det totalt 195 hushåll i länet som hyrde sin bostad genom sociala kontrakt. Kapitlet tar också upp fenomenet social dumpning. Det konstateras att det förekommer social dumpning i länet men att det inte är ett särskilt utbredd problem. Dock kan det vara ett stort problem i de områden och kommuner där det förekommer. Två av länets 15 kommuner tog under förra året emot fem till 15 hushåll var på detta sätt. Dessa hushåll kom både från kommuner inom det egna länet och från andra län.

Avslutningsvis beskrivs hur Länsstyrelsen arbetar med bostadsförsörjningsfrågor. Länsstyrelserna har främst en stödande roll i arbetet med bostadsförsörjningen och ska bidra med underlag, råd och information till kommunerna. På länsstyrelserna ser arbetet olika ut under året, vilket beskrivs i det så kallade årshjulet. En del i det arbetet handlar om att länsstyrelsen yttrar sig över de riktlinjer för bostadsförsörjningen som kommunerna ska ta fram under varje mandatperiod. Varje år sammanställer länsstyrelserna också uppgifter om värdeöverföringar i allmännyttiga bolag och rapporterar därefter dessa till Boverket. Myndigheten kan utöver detta även få olika regleringsbrevsuppdrag från regeringen samt besvara remisser som rör bostadsmarknad och bostadsförsörjning.

Under året och i denna BMA ska länsstyrelserna redovisa uppnådda resultat i arbetet med att stödja kommunerna i deras arbete med att förebygga och motverka avhysningar. De uppdrag som länsstyrelserna har fått i regleringsbreven under 2020, 2021 samt 2022 har bäring på länsstyrelsernas uppdrag i den nationella hemlöshetsstrategin. Aktiviteter som har gjorts i olika län har både avslutat arbetet med regleringsbrevsuppdraget 3B10 2022 och fortsatt vidare i uppdragen inom hemlöshetsstrategin. Länsstyrelserna ska även redovisa arbetet för främjande av länets utveckling och ska, inom ramen för sina uppgifter i fråga om samhällsplanering och boende, redovisa vilka åtgärder som har vidtagits i samverkan med kommunerna för att främja ett ökat bostadsbyggande där det finns underskott på bostäder.

Enligt årets regleringsbrev ska länsstyrelserna bland annat i 2024 års bostadsmarknadsanalys redogöra för sitt arbete med att erbjuda kommunerna i det egna länet råd, information och underlag för deras planering av bostadsförsörjningen enligt 3 § lagen (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar. Redovisningen kommer troligen att se olika ut för olika länsstyrelser, beroende på hur mycket resurser som kan läggas på bostadsförsörjningsfrågor.

Innehållsförteckning

Inledning.....	1
----------------	---

1. Dalarnas län 2

Geografi och karaktär	2
-----------------------------	---

Markanvändning	4
----------------------	---

Demografi	8
-----------------	---

Befolkningsutveckling.....	8
----------------------------	---

Befolkningsprognos.....	12
-------------------------	----

Befolkningssammansättning	14
---------------------------------	----

Ekonomisk struktur	19
--------------------------	----

Arbetsmarknad och näringsliv	19
------------------------------------	----

Arbetslöshet och privatekonomi ...	21
------------------------------------	----

Hushållens ekonomi	23
--------------------------	----

Bostadspriser.....	25
--------------------	----

Relationer inom och utanför länet ...	29
---------------------------------------	----

Pendlingsmönster	29
------------------------	----

Flyttningsnetto	32
-----------------------	----

Norge.....	35
------------	----

Samebyar	35
----------------	----

2. Bostadsmarknaden i Dalarna 37

Bostadsbeståndet	38
------------------------	----

Permanentbostäder	38
-------------------------	----

Fritidshus	43
------------------	----

Fjäällkommuner	56
----------------------	----

Läget på bostadsmarknaden.....	59
--------------------------------	----

Kommunerna som helhet.....	61
----------------------------	----

Centralorter.....	65
-------------------	----

Övriga delar	66
--------------------	----

Bostäder för olika grupper.....	67
---------------------------------	----

Ungdomar (19-25 år).....	68
--------------------------	----

Studenter	72
-----------------	----

Nyanlända	75
-----------------	----

Äldre	83
-------------	----

Personer med funktionsnedsättning	93
-----------------------------------	----

Uppskattat bostadsbehov	101
-------------------------------	-----

3. Bostadsbyggande i Dalarna 104

Förväntat bostadsbyggande.....	104
--------------------------------	-----

Faktiskt bostadsbyggande.....	110
-------------------------------	-----

Begränsande faktorer.....	114
---------------------------	-----

4. Kommunernas verktyg..... 118

Allmännyttan	119
--------------------	-----

Riktlinjer för bostadsförsörjningen ..	124
--	-----

Samverkan	128
-----------------	-----

Förtursystem.....	130
-------------------	-----

Kommunala hyresgarantier	132
--------------------------------	-----

5. Hemlöshet och vräkningsförebyggande arbete 135

Vräkningar.....	136
-----------------	-----

Hemlöshet.....	137
----------------	-----

Kommunernas särskilda boendelösningar	141
--	-----

Kommunal andrahandsuthyrning ..	142
---------------------------------	-----

Kommunalt direktäggande	143
-------------------------------	-----

Social dumpning.....	144
----------------------	-----

Småorter med vikande befolkning ...	146
-------------------------------------	-----

6. Länsstyrelsens arbete med bostadsförsörjning..... 148

Länsstyrelsernas årshjul.....	148
-------------------------------	-----

Länsstyrelsens uppdrag.....	149
-----------------------------	-----

Regleringsbrevsuppdrag 3B10 2022 och hemlöshetsstrategi.....	149
---	-----

Regleringsbrevsuppdrag 2023	151
-----------------------------------	-----

Länsstyrelsens kommentarer kring bostadsmarknadens utmaningar	152
--	-----

Minskande och ökande befolkning	152
---------------------------------	-----

Små förändringar på bostadsmarknaden	154
---	-----

Utsatta grupper	155
-----------------------	-----

Ojämn befolkningsmängd över året	157
---	-----

Ett avstannat bostadsbyggande? ..	158
-----------------------------------	-----

Ökat samarbete.....	159
---------------------	-----

Källförteckning 161

Bilaga 1 163

Bilaga 2 174

Inledning

Denna rapport är en del av Länsstyrelsens arbete med att lämna råd, information och underlag till kommunernas planering av bostadsförsörjningen. Rapporten ger en bild av nuläget, samt vilka trender och prognoser som finns för bostadsmarknaden i länet. Målsättningen är att innehållet ska kunna användas som ett kunskapsunderlag samt för diskussioner på lokal, regional och nationell nivå.

Att Sverige ska arbeta för rätten till bostad är väl förankrad i olika lagar, stadgar och konventioner. Redan när FN år 1948 kungjorde den allmänna deklarationen om de mänskliga rättigheterna nämndes rätten till bostad. De mänskliga rättigheterna utvecklades sedan och fördes in i konventioner som är bindande för de länder som anslutit sig till dem. I artikel 11 erkänner konventionsstaterna rätten för var och en att ha en tillfredställande levnadsstandard, tillräckligt med mat och kläder, en lämplig bostad och ständigt förbättrade levnadsvillkor. Rätten till bostad tas även upp som ett grundläggande mål både i regeringsformen och i FN:s barnkonvention, som blev en del av svensk lag den 1 januari 2020.

Tillgång till lämpliga bostäder är en viktig fråga som ständigt är aktuell. Alla medlemsländer i Förenta nationerna (FN) har förbundit sig att arbeta mot de 17 målen i Agenda 2030 för att uppnå en hållbar värld, så väl socialt och miljömässigt som ekonomiskt. Mål 11 handlar om att göra städer och samhällen hållbara, inkluderande och säkra. Ett inkluderande perspektiv är en förutsättning för att kunna uppfylla mål 11 och dess delmål, samt för att kunna erbjuda lämpliga bostäder för alla utan diskriminering på grund av kön, ålder, etnicitet eller funktionsförmåga.

I Sverige har kommunerna det huvudsakliga ansvaret för bostadsförsörjningen enligt bostadsförsörjningslagen. Länets kommuner har många gemensamma utmaningar i planeringen för bostadsförsörjning, till exempel vad gäller en åldrade befolkning. Utöver det har de även sina egna förutsättningar, varav vissa nämns i rapporten. Det kan till exempel vara säsongsvis skiftande befolkningensmängd, eller små orter med vikande invånarantal som båda på olika sätt innebär svårigheter att kunna tillhandahålla samhällsservice.

I rapporten benämns ofta Dalarnas kommunnamn och Sveriges länsnamn i korthet som exempelvis Gagnef, Dalarna och Stockholm. Vad som menas är dock Gagnefs kommun, Dalarnas län och Stockholms län. Statistiska centralbyrån förkortas alltid till SCB. Förkortningarna görs för att underlätta läsningen.

1. Dalarnas län

Det här kapitlet ger en beskrivning av Dalarnas län: markanvändning, demografi, ekonomi, samt relationer till andra län och länder. Dalarnas kommuner skiljer sig åt på flera sätt vad gäller yta, befolkningsutveckling, åldersfördelning, och ekonomisk struktur. I majoriteten av de sociala aspekterna, som till exempel arbetslöshet, ligger Dalarna i linje med medelvärdet för riket. Sett till flera av de ekonomiska aspekterna ligger länet däremot under riksgenomsnittet, exempelvis vad gäller medianinkomst och bostadspriser. En gemensam utmaning för länets kommuner är att befolkningen blir äldre samtidigt som befolkningstillväxten planar ut. I vissa kommuner kan stora näringslivsetableringar innebära utmaningar i att tillskapa många nya bostäder inom en kort tidsperiod, och även om några kommuner ökar i invånarantal har flertalet kommuner en minskande befolkning.



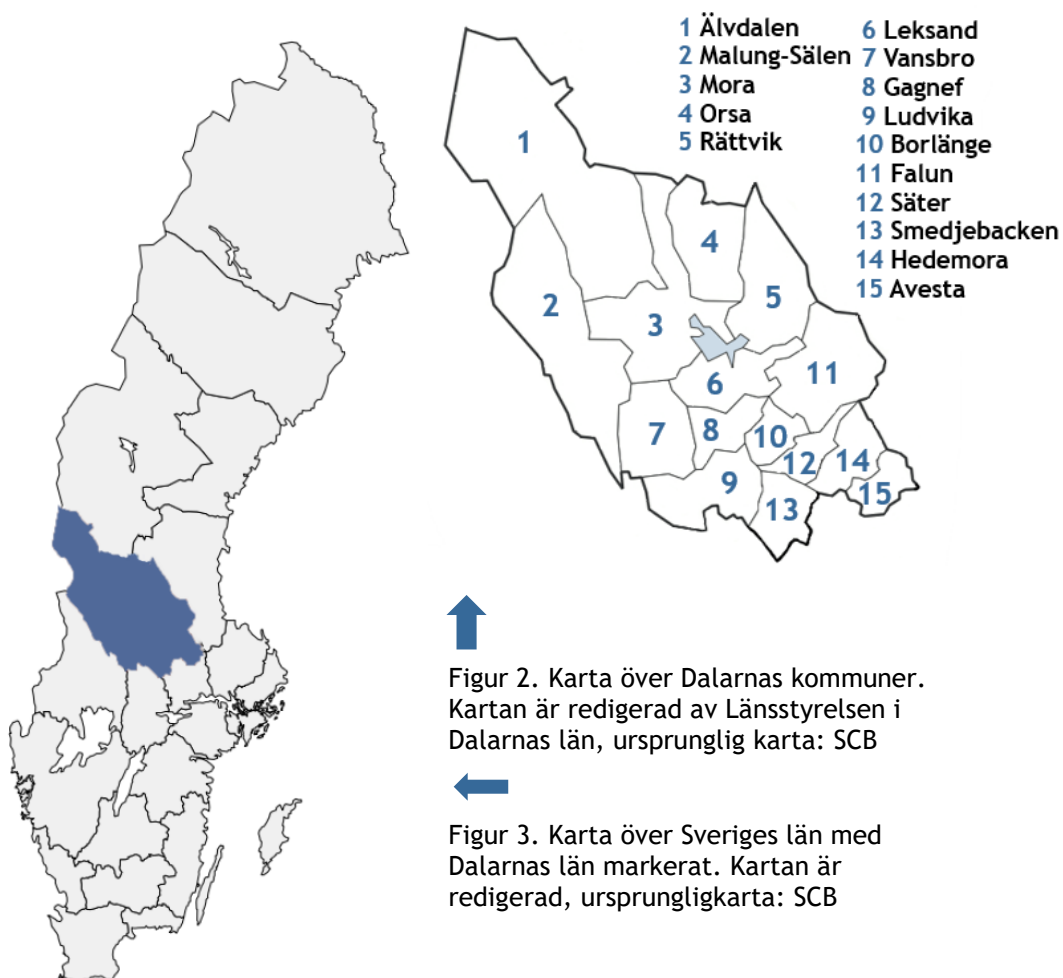
Figur 1. Naturlandskap i Dalarna. Foto: Mostphotos

Geografi och karaktär

Dalarna är ett av Sveriges 21 län och gränsar till Jämtlands-, Gävleborgs-, Västmanlands- och Värmlands län, samt till Innlandet fylkeskommune i Norge. I figur 3 är Dalarnas län markerat på en Sverigekarta. Dalarnas län består av 15 kommuner, vilka kan ses i figur 2. Bland kommunerna i länet finns det stora skillnader vad gäller karaktär, både landskaps- och storleksmässigt. Nordvästra delarna av Dalarna utgörs av kommunerna Malung-Sälen och Älvdalen, två ytmässigt stora kommuner med stora

fjällandskap och turistnäringar. Sydost om fjällen övergår fjällandskapet till skog och till slut till Siljansbygden. Leksand, Rättvik och Mora är de kommuner som omger sjön Siljan och tillsammans med Orsa förknippas de ofta med den traditionella bilden av Dalarna med röda stugor och fäbodrar.

Ytterligare sydost i Dalarna ligger kommunerna Falun och Borlänge som är befolkningsmässigt störst, Falun något större än Borlänge. Tillsammans delar de på Högskolan Dalarna och tätorten Falun är länets residensstad. Längst ner i länet, i de södra och östra områdena om Falun och Borlänge finns gamla bruks- och industriorter/kommuner. I de kommunerna är landskapet öppnare och planare än i de västra delarna. Det är i dessa områden som den största delen av Dalarnas jordbruksmark återfinns och kommunerna är ytmässigt mindre i jämförelse med övriga kommuner. I denna grupp ingår kommunerna Gagnef, Vansbro, Ludvika, Smedjebacken, Säter, Hedemora, och Avesta.



Markanvändning

Dalarnas markyta består till största del av skogsmark följt av öppen myrmark och övrig mark, vilket redovisas i figur fyra. Inom övrig mark ingår exempelvis öppen mark utan växtlighet, vilket innefattar fjällområden. De minsta markanvändningarna på länsnivå är mark som är bebyggd eller anlagd samt jordbruksmark. På kommunnivå är det dock relativt stora skillnader, vilket redovisas i diagram 5–9 (ha i åtanke att diagrammens skalor varierar vid en jämförelse mellan dem). Diagrammen visar att Dalarnas sydöstliga kommuner har större andel jordbruksmark sett till sina totala ytor än övriga kommuner medan de nordvästliga kommunerna har större andelar öppen myrmark och övrig mark. Stora andelar övrig mark kan härledas till bland annat kalfjällen som kategoriseras som övrig mark.

Jordbruksmark är mark som är lämplig för olika typer av odling (betesmarker, åkermarker etcetera.).

Skogsmark inkluderar både produktiv och improduktiv skog.

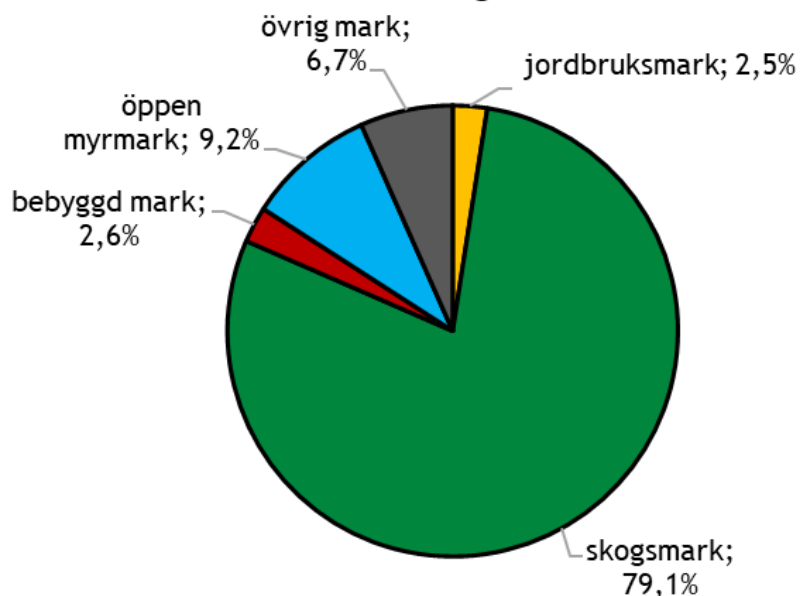
Bebyggd mark är exploaterad mark: byggnader, anläggningar, vägar, järnvägar med mera samt tillhörande mark, till exempel trädgårdar.

Öppen myrmark är öppna våtmarker med torvbildande växtsamhällen. Vatten ska finnas i, under eller över markytan under stora delar av året.

Övrig mark är mark som inte kan kategoriseras i övriga kategorier av olika anledningar till exempel annan typ av mark eller osäkert underlagsdata.

För ytterligare specificeringar se SCB.

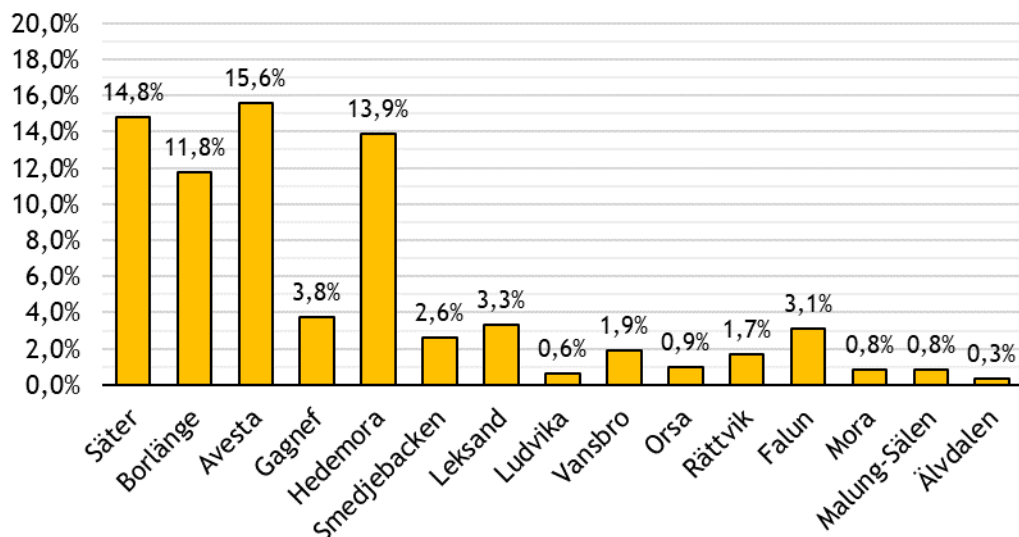
Markanvändning i Dalarna 2020



Figur 4. Markanvändning i hela länet år 2020 uppdelat på jordbruksmark, skogsmark, bebyggd mark, öppen myrmark och övrig mark. Källa: SCB

Andel jordbruksmark i kommunerna 2020

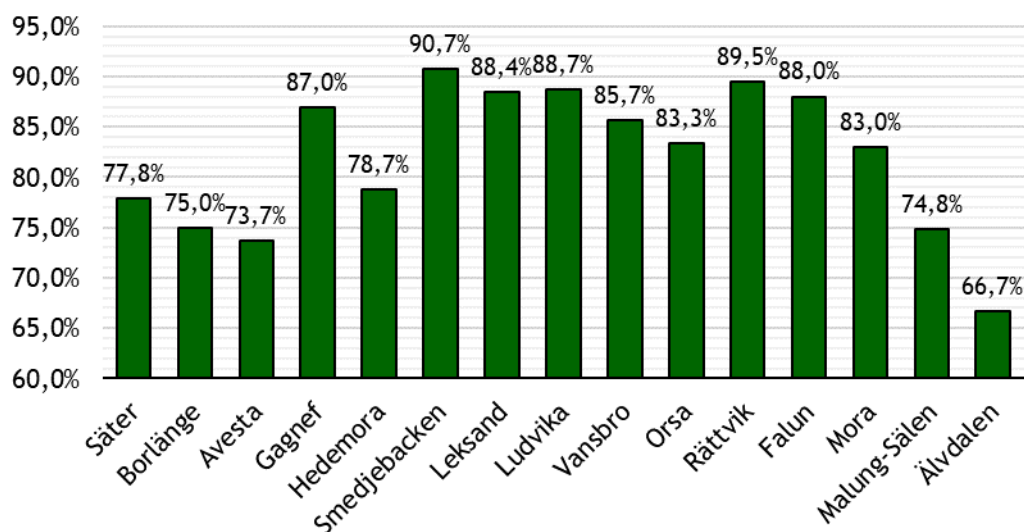
Kommunerna är sorterade i storleksordning (minst areal först)



Figur 5. Andel jordbruksmark av kommunernas totala markyta år 2020. Kommunerna är sorterade efter total area (exklusive vattenytor) med minst kommun till vänster. Källa: SCB

Andel skogsmark i kommunerna 2020

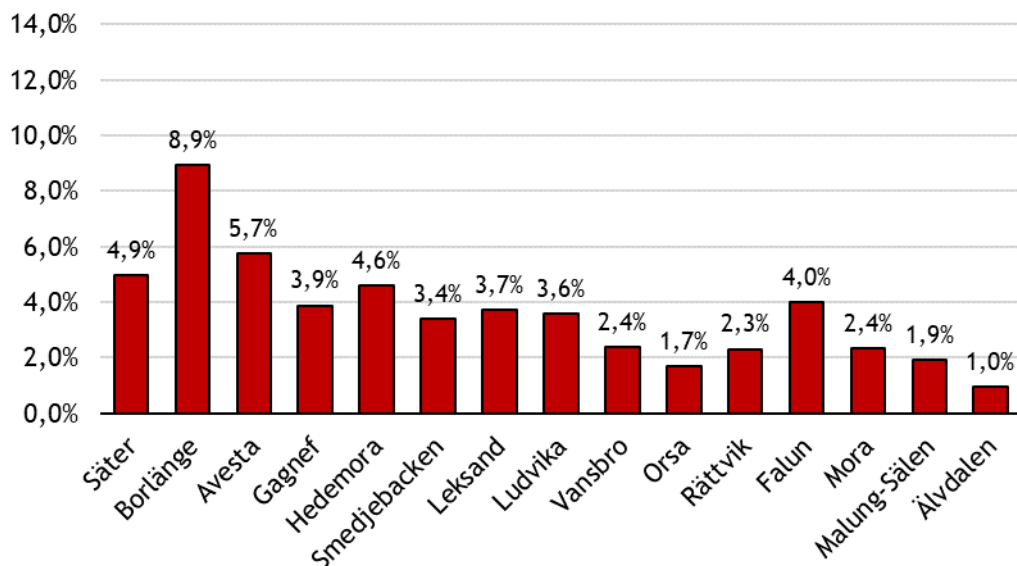
Kommunerna är sorterade i storleksordning (minst areal först)



Figur 6. Andel skogsmark (produktiv och improduktiv) av kommunernas totala markyta år 2020. Kommunerna är sorterade efter total area (exklusive vattenytor) med minst kommun till vänster. Källa: SCB

Andel bebyggd mark i kommunerna 2020

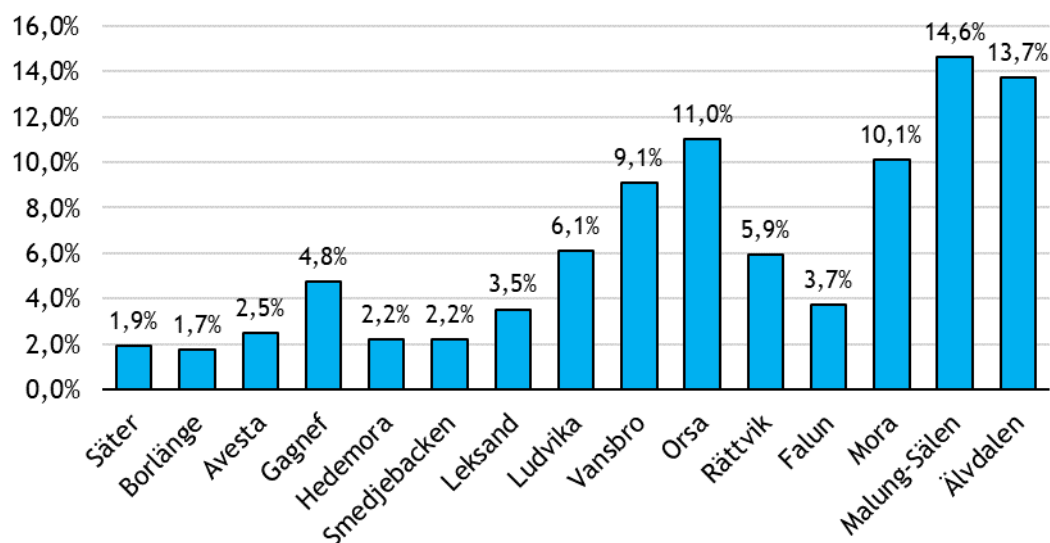
Kommunerna är sorterade i storleksordning (minst areal till vänster)



Figur 7. Andel bebyggd mark av kommunernas totala markyta år 2020. Kommunerna är sorterade efter total area (exklusive vattenytor) med minst kommun till vänster. Källa: SCB

Andel öppen myrmark i kommunerna 2020

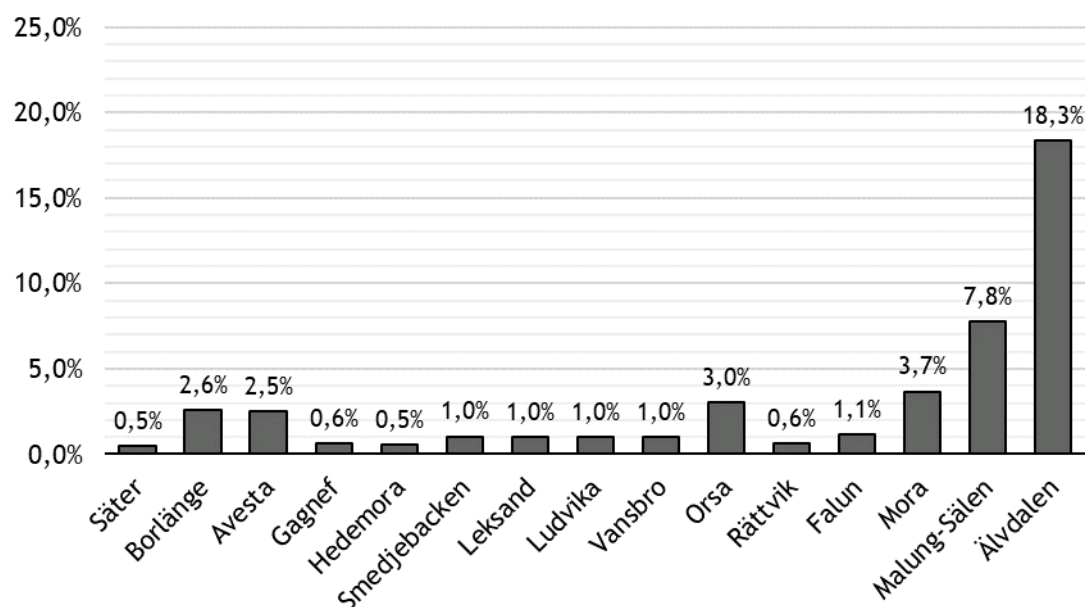
Kommunerna är sorterade i storleksordning (minst areal till vänster)



Figur 8. Andel öppen myrmark av kommunernas totala markyta år 2020. Kommunerna är sorterade efter total area (exklusive vattenytor) med minst kommun till vänster. Källa: SCB

Andel övrig mark i kommunerna 2020

Kommunerna är sorterade i storleksordning (minst areal till vänster)



Figur 9. Andel övrig mark av kommunernas totala markyta år 2020. Kommunerna är sorterade efter total area (exklusive vattenytor) med minst kommun till vänster. Källa: SCB

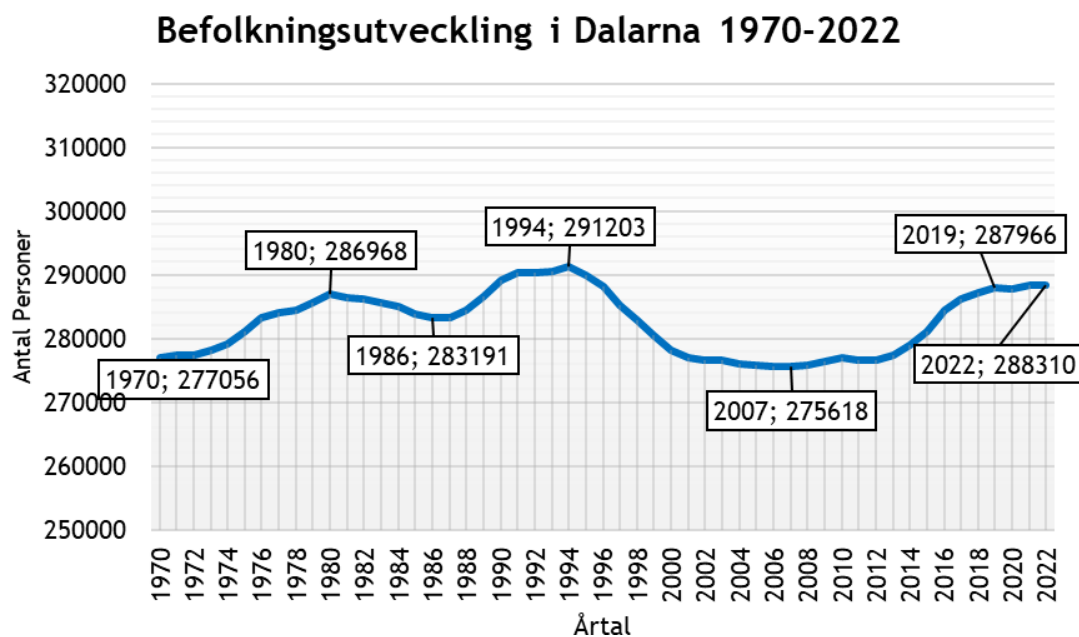
Demografi

För att kunna möta behovet av bostäder måste planeringen av bostadsförsörjningen utgå ifrån både nulägesbild och prognoser för framtiden. Några av faktorerna som tas i beaktande är den demografiska sammansättningen och utvecklingen i kommunerna.

Befolkningsutveckling

År 2022¹ hade Dalarna en befolkningsmängd om 288 310 invånare, vilket gör länet till det tionde största i Sverige. De senaste tio åren har befolkningen ökat med 10 961 personer, men mellan år 2021 och 2022 minskade befolkningen med 78 personer.

Utvecklingen av befolkningsmängden sedan 1970 visas i figuren nedan. Dalarna har större befolkningsmängd år 2022 jämfört med år 1970, men genom åren har invånarantalet både ökat och minskat. År 1994 hade Dalarna som störst befolkning (291 203). Sedan minskade befolkningsmängden och lägst invånarantal uppmättes år 2007 (275 618). Sedan dess har befolkningen åter igen ökat, även om ökningen har planat ut de senaste åren.



Figur 10. Befolkningsutvecklingen i Dalarna mellan åren 1970 och 2022. Källa: SCB

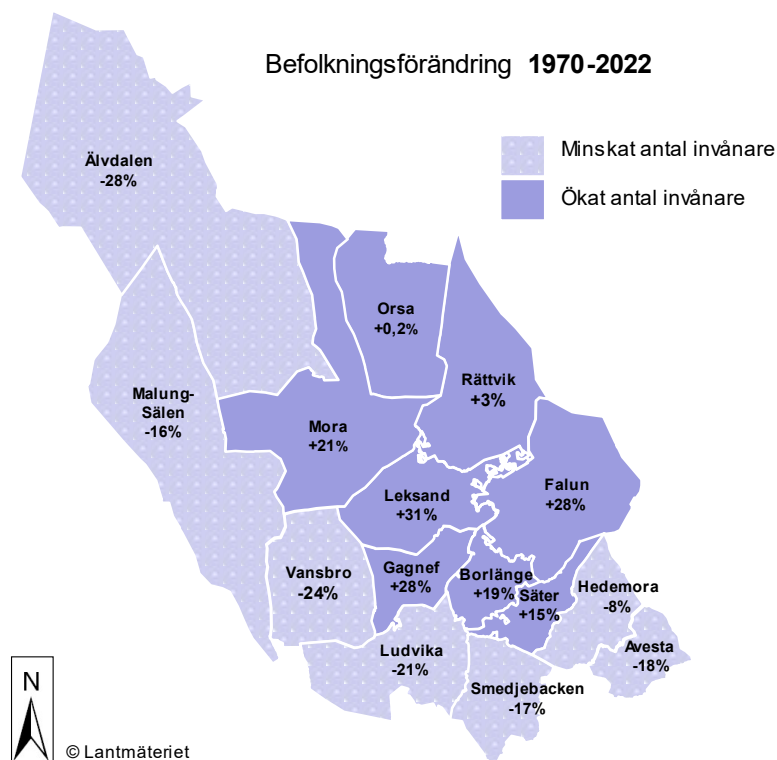
¹ SCB:s befolkningsstatistik bygger på siffror från 31 december 2022.

I figur 11 visas befolkningsutvecklingen i en karta som redovisar vilka kommuner som har ökat och minskat i befolkningsmängd mellan 1970 och 2022. I figur 12 är det möjligt att se befolkningsutvecklingen i kommunerna år för år under samma årsspann. Värden för samtliga år och kommuner finns i tabell 10 i bilaga 1. De två största kommunerna är Falun och Borlänge med 59 818 respektive 52 178 personer år 2022 (se tabell 10). Båda kommunerna har växt sedan 1970, men Falun har växt något mer än Borlänge (se figur 12).

Både Ludvika och Avesta kommuner minskade i befolkningsmängd mellan 1970 och 2013 och har därefter ökat något (se tabell 10 och figur 12). Trots det har båda kommunerna lägre invånarantal år 2022 jämfört med år 1970, även om båda, då som nu, räknas som länets tredje respektive fjärde största kommuner. Ludvika är tillsammans med Älvdalen den kommun som procentuellt haft näst störst befolkningsminskning under de senaste 50 åren (se figur 11).

De femte och sjätte största kommunerna år 2022 (Mora respektive Leksand) har i stället haft en liten, men jämn befolkningstillväxt sedan 1970. Till år 2022 har Leksand bytt plats med Hedemora kommun, som var sjätte största kommunen år 1970. Hedemora har i stället sjunkit till sjunde största kommun år 2022 (se figur 12 och tabell 10).

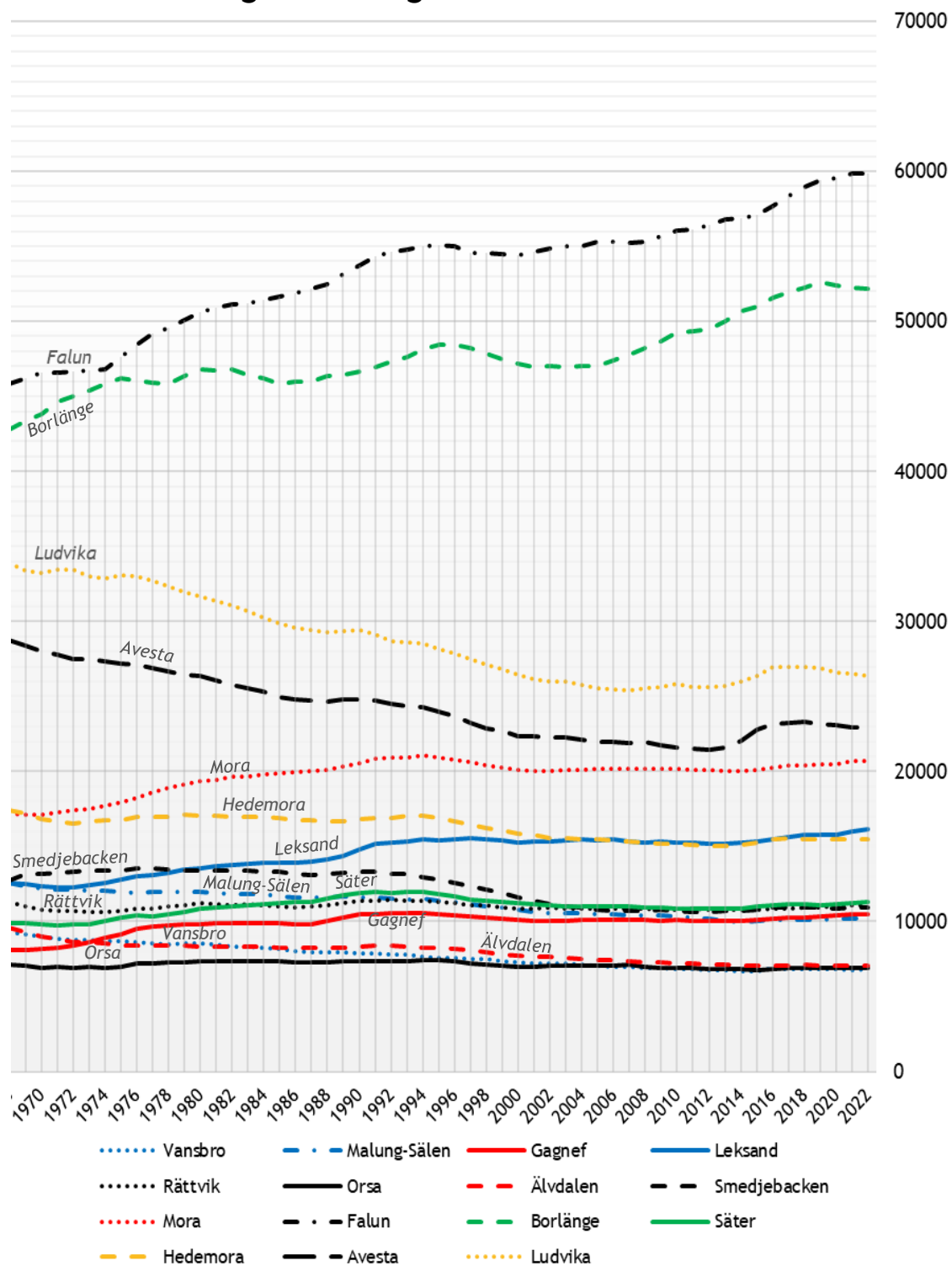
Resterande åtta kommuner kan befolkningsmässigt delas i två grupper (se figur 12). Första gruppen är Smedjebacken, Malung-Sälen, Rättvik, Säter, och Gagnef med en befolkningsmängd mellan cirka 10 200 och 11 300 personer. I den här gruppen är det Gagnef som har ökat mest sedan 1970. Malung-Sälen är i stället den kommun i gruppen som sett störst befolkningsminskning. Värt att notera är dock att även om andelen invånare som är skrivna i Malung-Sälens kommun har minskat, är det en av Dalarnas fjällkommuner med en stor turistsektor och många fritidsbostäder, som inte syns i denna statistik. Rättvik är den kommun som har varit mest statisk i befolkningsmängd under de drygt 50 uppmätta åren, med en ökning om tre procent (se figur 11).



Figur 11. Befolkningsförändringen mellan 1970 och 2022 i Dalarnas kommuner i procent (%). Källa för statistik: SCB, karta: Länsstyrelsen i Dalarnas län

Till gruppen med de befolkningsmässigt minsta kommunerna hör Älvdalen, Orsa och Vansbro, som år 2022 hade en befolkning på ungefär 7 000 personer. Inte heller Orsa har förändrats i någon större utsträckning befolkningsmässigt, med en ökning om 0,2 procent (se figur 11). Sett till faktiskt antal är det endast ett fåtal personer som skiljer invånarantalet år 1970 från år 2022 (se tabell 10). Under de senaste 50 åren är det Vansbro som procentuellt har förlorat flest invånare av länets kommuner. Även Älvdalen har procentuellt sett haft relativt stor befolkningsminskning (se tabell 10 och figur 11).

Befolkningsutveckling i kommunerna 1970-2022



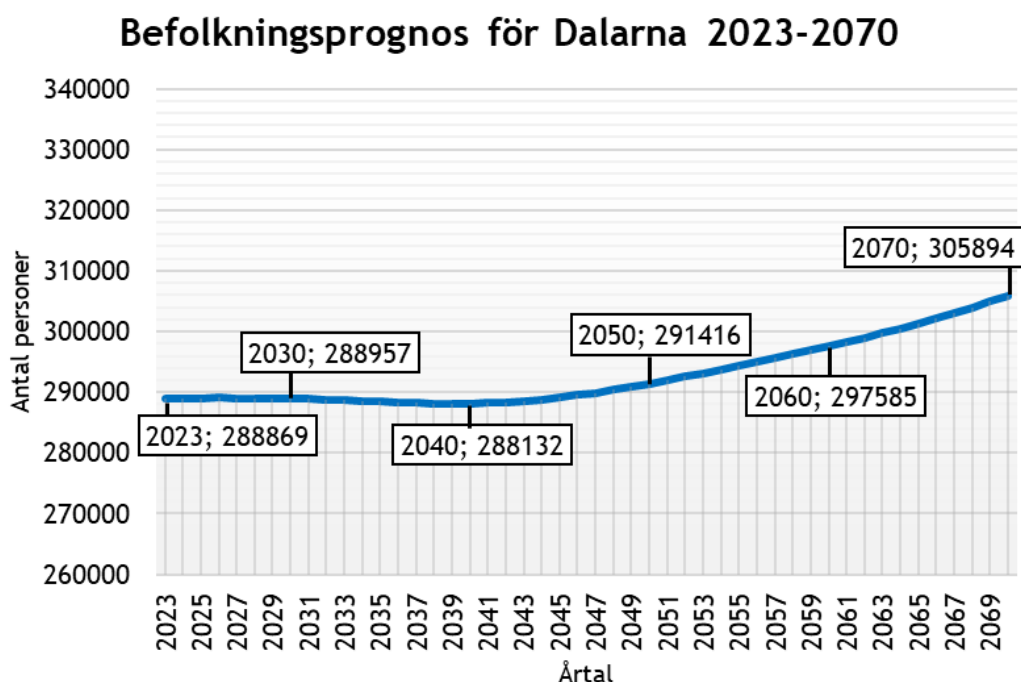
Figur 12. Befolkningsutvecklingen i Dalarnas kommuner mellan åren 1970-2022. Källa: SCB

Befolkningsprognos

I detta avsnitt behandlas SCB:s befolkningsprognos för Dalarnas län fram till år 2070, den redovisas i diagram 13. Fram till och med år 2040 beräknas Dalarnas befolkning minska, för att sedan svagt öka fram till år 2070 med totalt 17 584 personer jämfört med befolkningsmängden år 2022. Samtidigt som befolkningsprognoser är ett viktigt verktyg i planeringen för bostadsförsörjningen är det många variabler i samhället som påverkar utvecklingen och det kan ske snabba förändringar. Det kan vara exempelvis ekonomisk utveckling, arbetstillfällen, möjligheter för kommunerna att matcha utbudet av boendeanternativ med efterfrågan, utbildningsmöjligheter, stora samhällsförändringar, händelser i omvärlden och politiska beslut. Stora näringslivsetableringar i flera av Dalarnas kommuner i närtid kommer med största sannolikhet att påverka prognosen, både för den enskilda kommunen och för länet. Dessutom innebär en åldrande befolkning att det på sikt kommer att bli brist på vårdpersonal i länet, vilket innebär att kommunerna aktivt behöver arbeta för att locka arbetskraft inom bland annat vården, något som också kan komma att förändra befolkningsutvecklingen i länet framöver.

Hur beräknas prognosen?

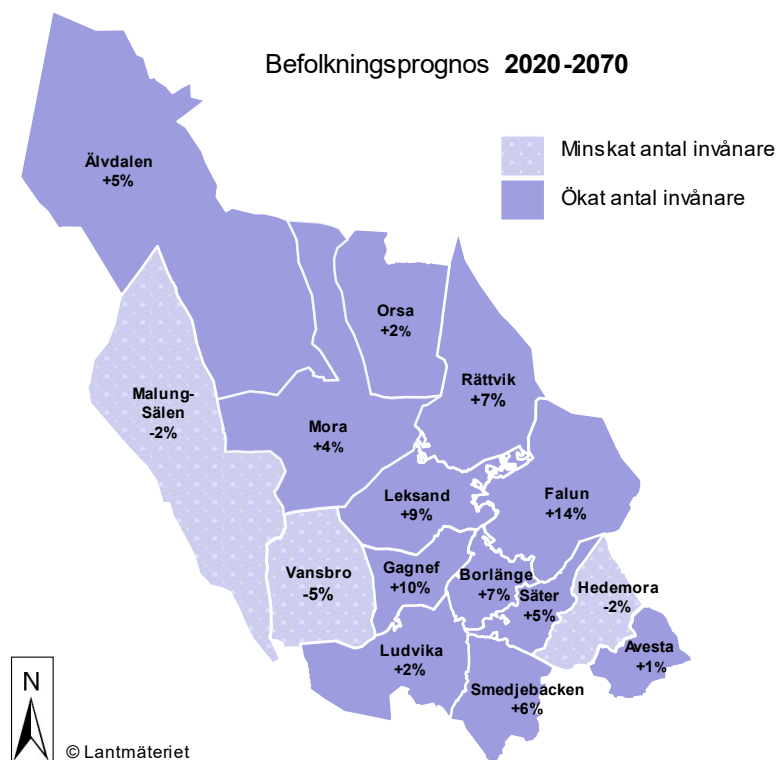
Prognosen bygger på antaganden om framtida fruktsamhet, dödlighet, samt flyttningsmönster. Prognosen bygger på utvecklingen de senaste nio åren och antagandet att utvecklingen framåt kommer vara densamma. En prognos är en uppskattning, osäkerheten i prognosen är större ju längre fram i tiden uppskattningen görs. Källa: SCB



Figur 13. Befolkningsprognos för Dalarnas län till år 2070 enligt SCB:s beräkningar.
Källa: SCB

I kartan nedan presenteras prognosen för procentuell befolkningsförändring fram till år 2070 på kommunal nivå. Faktiska värden redovisas i tabell 11 i bilaga 1. I jämförelse med befolkningsutvecklingen sedan 1970 visar prognoserna på förhållandevis försiktiga förändringar. Det är inga stora minskningar eller ökningar som förväntas ske. Alla kommuner utom Vansbro, Malung-Sälen och Hedemora beräknas öka i befolkning. Den största procentuella ökningen förväntas ske i Falun (14 %), följt av Gagnef (10 %) och Leksand (9 %). I de tre kommuner som beräknas minska kommer minskningen vara låg, störst minskning prognostiseras i Vansbro (- 5%)

Sammantaget beräknas befolkningen i Dalarna öka marginellt. En svag positiv eller negativ befolkningsutveckling innebär samtidigt inte att bostäder inte kommer behövas i framtiden. I jämförelse med de län och kommuner som har en hög tillväxt är det dock än mer angeläget för länets kommuner att försöka ta reda på om befintligt utbud och planerat byggande faktiskt speglar invånarnas behov, efterfrågan och önskemål vad gäller bostäder och service framöver. Kommunerna behöver inte bara locka mer arbetskraft till länet, utan även behålla det befolkningsunderlag som finns idag. En viktig grupp att satsa på är unga personer som tenderar att lämna Dalarna för storstadslänen. I kommuner utan hög tillväxt är det också en utmaning att planera utifrån kommunens egen situation och inriktning och inte bli för styrd av exploatörer.



Figur 14. Den beräknade befolkningsförändringen till 2070 i kommunerna i procent (%), utgår från befolkningmängden år 2020. Källa statistik: SCB, karta: Länsstyrelsen i Dalarnas län

Befolkningssammansättning

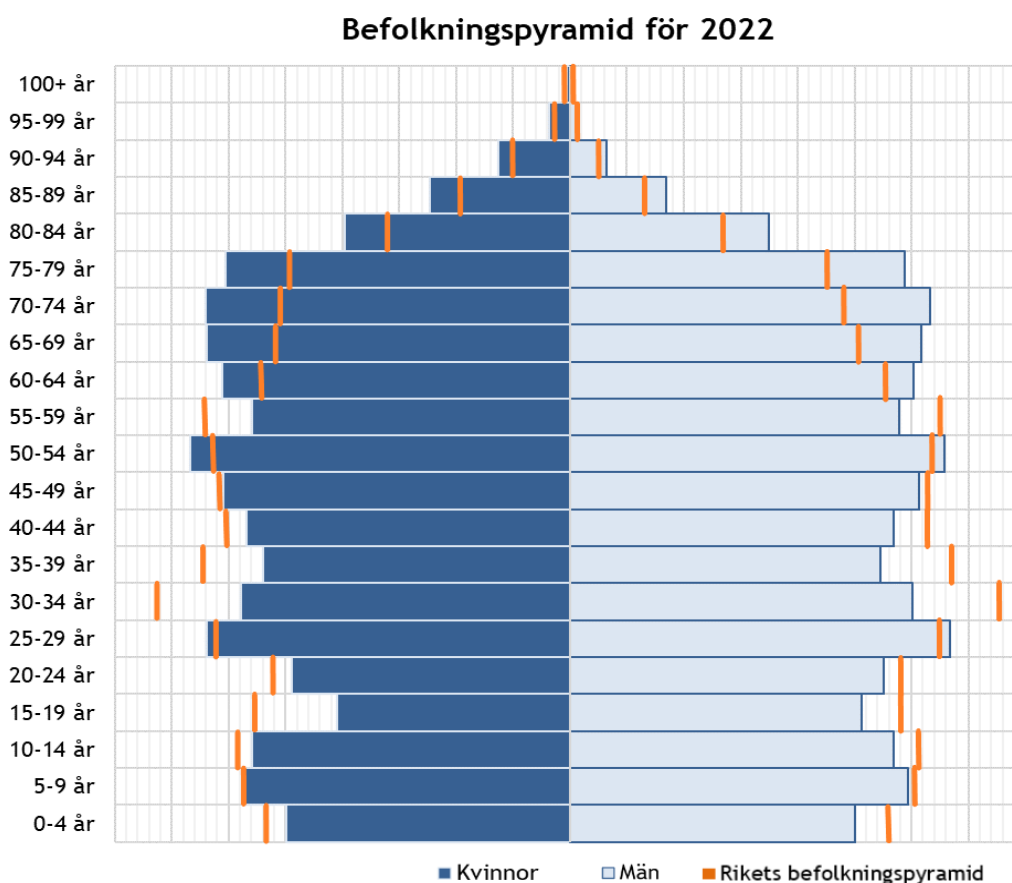
Befolkningssammansättningen är relevant för att kunna profilera invånarna i länet och kommunerna. I analysen är sammansättningen uppdelad i ålder och kön.²

² Den könsfördelade statistiken baseras på de juridiska könen man eller kvinna. Det finns idag ingen möjlighet att ha något annat som juridiskt kön i Sverige. Den könsfördelade statistik som rapporten hänvisar till handlar därför om statistik utifrån registrerat juridiskt kön och speglar därmed inte alltid faktisk könstillhörighet.

Ålder

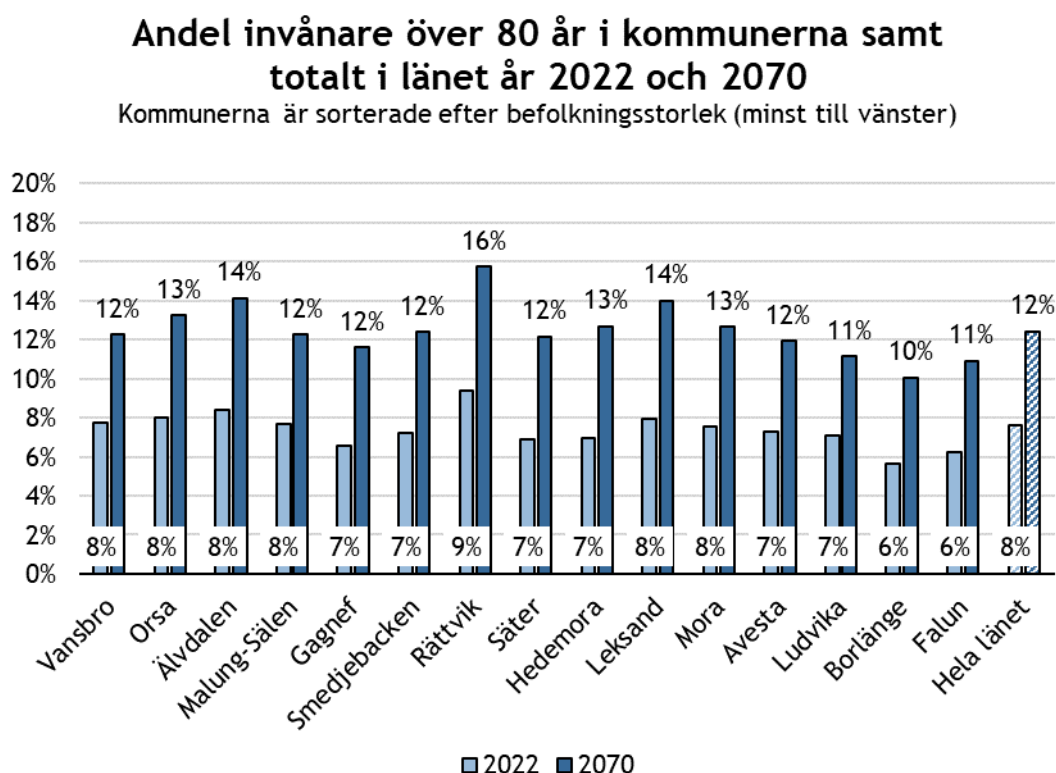
Befolkningspyramiden nedan visas på länsnivå och är överlappad med befolkningspyramiden för riket (orangea strecken ipå raderna). Vänster sida visar fördelningen av män i olika åldrar och höger sida visar kvinnor i olika åldrar.

Dalarna har högre andel äldre i jämförelse med hela landet. Generellt sett är rikets befolkningspyramid rakare än Dalarnas, som i stället börjar bli trattformad. Det innebär att det är fler personer över 64 år än under 30 år i Dalarna. Länet har även något högre andel personer under 19 år än riket som helhet. Å andra sidan har Dalarna färre unga vuxna i åldrarna 15–24 år i jämförelse med hela landet. Störst skillnad i de åldersgrupperna är det bland kvinnorna som är något färre än männen. Exempelvis är åldersgruppen kvinnor i åldrarna 15–19 år större för Sverige än vad den är för länet medan skillnaden inte är lika stor bland männen. Det syns även en stor skillnad i åldrarna 30–40 år där Dalarna har signifikant lägre andelar än riket.



Figur 15. Diagrammet visar befolkningspyramiden för Dalarna överlappad med befolkningspyramiden för riket år 2022. Rikets pyramid är de mörkare partierna i diagrammet. Källa: SCB

Dalarnas befolkning blir äldre och äldre. Det gäller alla kommuner och visualiseras i figur 16. Andelen invånare över 80 år förväntas fortsätta öka i alla länets kommuner fram till 2070, vilket är så långt prognosen sträcker sig. Både enligt nuläge (år 2022) och prognos (år 2070) har Rättvik högst andel befolkning över 80 år. Samma kommun har också högst medelålder i länet och bland de högsta i landet. Lägst andel invånare över 80 år idag (år 2022) har kommunerna Borlänge och Falun, men till år 2070 kommer Faluns befolkning över 80 år att procentuellt öka mer än Borlänges. Det innebär att Borlänge enligt prognosen för år 2070 kommer att ha lägst andel över 80 år. Dalarnas kommuner är inte ensamma om denna utveckling, hela Sveriges befolkning blir äldre.



Figur 16. Utvecklingen av andel invånare över 80 år i Dalarnas kommuner år 2022 och år 2070. Prognosen för 2070 bygger på värdet år 2020. Andelarna är avrundade till heltal. Länets statistik är skrafferad. Källa: SCB

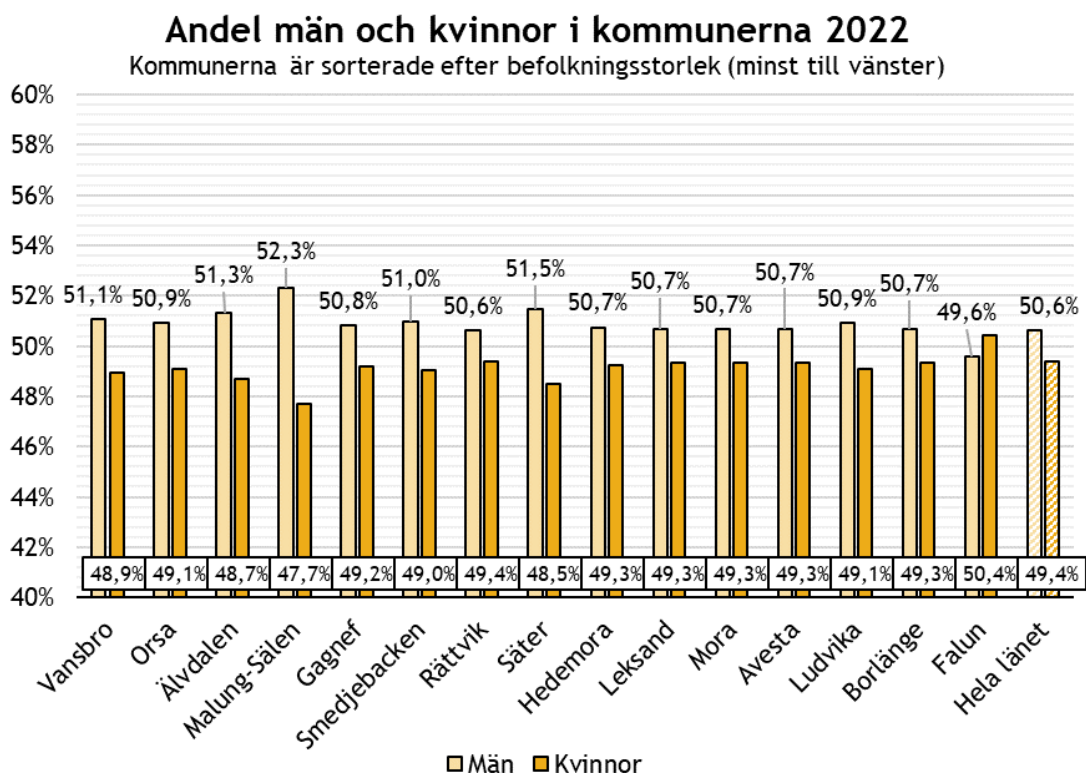
Sverige som land är inte heller unikt vad gäller denna utveckling, en åldrande befolkning återfinns i flertalet ekonomiskt utvecklade länder. Likväl är det en utmaning för det framtida samhället. Olika åldersgrupper har olika behov och förhållningssätt till produktion och konsumtion. En

åldrande befolkning leder till frågor som hur kommunerna ska försörja alla som inte arbetar, eller hur vård- och omsorgsbehoven ska täckas när storleken på de yngre åldersgrupperna inte ökar i samma takt som de äldre, utan leder till ett underskott på personer i arbetsför ålder. Ser efterfrågan och behov av framtida boendelösningar för en åldrande befolkning ut på samma sätt som de gör idag, eller kommer de förändras? Kanske ökar efterfrågan på boendeformer som senior- och trygghetsboenden, eller kanske generationsboenden?

En äldre befolkning innebär samtidigt inte enbart problem och ökade samhällsutgifter. Region Dalarna skrev i rapporten "Samhällsutmaningar, förutsättningar och prioriteringar för regional utveckling i Dalarna" år 2019 att det också finns styrkor i Dalarnas allt äldre befolkning. Det är exempelvis äldre som tenderar att vara ideellt aktiva, vilket innebär att föreningslivet gynnas. Dagens äldre personer är också generellt friskare och piggare efter pensionsåldern, jämfört med hur det har sett ut historiskt och en del har även förhållandevis god ekonomi. När äldre delen av befolkningen växer öppnas det därför en marknad för tjänster och varor riktade till äldre åldersgrupper. Region Dalarna kallar detta för "silver economy" (Region Dalarna, 2019 s. 9).

Kön

Följande avsnitt fokuserar på fördelningen av de juridiska könen i länet, där Dalarnas befolkning utgörs av en aning större andel män än kvinnor. År 2022 var 50,6 procent män och 49,4 procent kvinnor. Skillnaden i faktiskt antal är 3 486 fler män än kvinnor. Generellt i länet är det därför en relativt jämn fördelning mellan könen, vilket framgår i tabellen nedan, där länets staplar är skafferade. I figuren visas även fördelningen av män och kvinnor i kommunerna. Alla kommuner förutom Falun har något högre andel män än kvinnor. Malung-Sälen har lägst andel kvinnor med 47,7 procent, följt av Säter med 48,5 procent kvinnor. Högst andel kvinnor har Falun som är närmast en jämn fördelning mellan män och kvinnor, följt av Borlänge, Leksand, Mora, Hedemora och Avesta.



Figur 17. Fördelningen mellan män och kvinnor i länet och bland kommunerna 2022. Länets statistik är skrafferad. Källa: SCB

Varför det är något färre kvinnor än män i Dalarnas kommuner kan möjligen ha en koppling till högre utbildning. Antagandet stärks av att andelen kvinnor i högskolekommunerna Falun och Borlänge är högre än i övriga kommuner, Borlänge har dock något lägre andel kvinnor än män jämfört med Falun. Det är möjligt att skillnaden i andelen kvinnor också kan härledas till utbudet av utbildningar på högskolan Dalarna. I Falun har högskolan utbildningar inom humaniora, vård, undervisning och språk, medan Borlänge erbjuder utbildningar inom teknik, ekonomi, och turism. Enligt SCB läser kvinnor i högre grad utbildningar inom humaniora, utbildning och vård, medan män i högre grad läser teknikutbildningar, naturvetenskap och datautbildningar (SCB, 2019a³ s. 28–29). Det kan samtidigt finnas andra orsaker, eller en kombination av orsaker, som kan påverka fördelningen av kvinnor i kommunerna, till exempel utbudet av yrken.

Fördelningen av kvinnor och män spelar ingen avgörande roll för bostadsförsörjningen. Däremot är könsfördelningen i kombination med åldersfördelningen ett viktigt verktyg för att avgöra vilka grupper som

³ För information om källhänvisning se förklaring i källförteckning

minskar eller ökar i länet och i kommunerna. Medan den äldre befolkningen ökar så sjunker den yngre befolkningen. Hur ska kommunerna agera för att behålla denna grupp? Bostadsfrågan kan inte ensam ta ansvaret för att fler ska bosätta sig i kommunen. Bostäder är självklart en komponent, men måste ses i ett större sammanhang tillsammans med andra kommunala utvecklingsfrågor.

Ekonomisk struktur

Utöver demografi är ekonomi en central faktor för bostadsförsörjningen. Den ekonomiska strukturen avgör hur kommuninvånare pendlar, var och hur de arbetar, vad kommunen har möjlighet att finansiera, samt vad kommuninvånarna har möjlighet att betala. Detta avsnitt ger en översiktlig profil av Dalarnas ekonomiska struktur och behandlar statistik om arbetsmarknaden, näringslivet, arbetslöshet och inkomster.

Arbetsmarknad och näringsliv

FA-regioner syftar på funktionella arbetsmarknadsregioner enligt Region Dalarna och funktionella analysregioner enligt Tillväxtverket. Begreppen har dock samma definition. FA-regioner är områden där personer inte behöver göra tidsödande resor mellan boende och arbete. Regionerna baseras på mellankommunal pendling, historisk utveckling, samt prognoser för framtida utveckling. Källa: Tillväxtverket

I jämförelse med övriga län i Sverige har Dalarna fler arbetsmarknadskärnor än genomsnittet. Dalarna har sex funktionella arbetsmarknadsregioner (FA-regioner) och är endast ett av fyra län i Sverige som har fler än fyra sådana. Arbetsmarknaden i länet är därför geografiskt spridd och Dalarna är ett av få län där de två största FA-regionerna utgör mindre än 70 procent av sysselsättningen. Å ena sidan kan det vara en styrka att ha en spridd arbetsmarknad, speciellt i ett geografiskt stort län som Dalarna. Å andra sidan innebär det att även den största FA-regionen har svårt att konkurrera med regionala centrum i andra län. De största FA-regionerna i Dalarna är Falun-Borlänge följt av Hedemora-Avesta, Ludvika och Mora (Region Dalarna, 2019).

Utöver att ha en geografiskt spridd och flerkärnig arbetsmarknad har Dalarna även ett diversifierat näringsliv. De dominerande näringarna är vård- och omsorg, företagstjänster, bygg, handel, tillverkningsindustri och utbildning. Ytterligare en viktig gren inom Dalarnas näringsliv är turistnäringen. Turismen är speciellt viktig i mindre orter, men är svår att

mäta eftersom näringen saknar egen SNI-kod (svensk näringsgrensindelning). Region Dalarna uppskattar att 6 000–7 000 personer var sysselsatta inom turistnäringen i Dalarna år 2019 och mätt i antal gästnätter är Dalarnas län den fjärde största turistdestinationen efter storstadslänen (Region Dalarna, 2019). Det är samtidigt viktigt att påpeka att näringslivet skiljer sig från kommun till kommun och att turismen i högre grad är koncentrerad till fjällkommunerna under vintern och runt Siljan och de större kommunerna under sommaren. Likaså är industrinäringen större i vissa kommuner än andra, främst i Dalarnas östra och södra delar.

Arbetsmarknaden i Dalarna är konkurrenskraftig nationellt och internationellt inom industri, turism och överföring av högspänd likström. Internationalisering innebär självklart fördelar, men innebär samtidigt att näringslivet påverkas av den globala marknaden. Detta är framför allt påtagligt inom industrin som på grund av sin storskalighet och specialisering inte klarar sig på enbart den nationella marknaden (Region Dalarna, 2019).

Något annat som påverkar industrin är att branschen med åren har blivit mer kunskapsintensiv. Traditionella industriarbeten som inte kräver någon högre utbildning övergår till tjänster som kräver olika nivå av högre studier. Detta kan ibland innebära negativa konsekvenser lokalt, då arbetstillfällen för högutbildade ofta finns i större städer (Region Dalarna, 2019). Samtidigt kan det finnas en styrka i att industrier blir mer kunskapsintensiva och digitala om det innebär att det i större utsträckning blir möjligt att arbeta på distans, vilket i stället kan innebära en möjlighet för mindre orter att konkurrera mot större orter där företag är placerade.

Kommunerna påverkas också av näringslivet hos grannkommunerna och i förlängningen av näringslivet i länet som helhet. I de mellankommunala relationerna på arbetsmarknaden kan även kopplingar till bostadsmarknaden göras. Stora företagsetableringar som Hitachi i Smedjebacken eller Northvolt i Borlänge innebär att ny arbetskraft kommer bosätta sig i Dalarna. Med dessa etableringar finns det mellan kommunerna god möjlighet till samverkan och samarbete på bostadsmarknaden.

Det kan vara positivt med en större etablering, samtidigt kan stora etableringar göra kommunen väldigt beroende av en specifik arbetsgivare. Etableringen är ofta inte beroende av kommunen på samma sätt som kommunen är beroende av arbetsgivare och det kan bli stora konsekvenser för en kommun när stora företag lämnar. Detta är framför allt ett viktigt perspektiv i mindre kommuner där företag har lättare att dominera arbetsmarknaden.

På EU-nivå tillhör Dalarna, tillsammans med Gävleborg och Värmland, regionen Norra Mellansverige. Regionen karaktäriseras tillsammans med tre andra regioner i Sverige som en ”medelinkomstregion”. Sådana regioner är alltför ekonomiskt välmående för att ta del av EU:s ekonomiska

utvecklingsbidrag men har ofta ”brist på lämplig kompetensbas; höga arbetskraftskostnader, avindustrialisering; svårigheter att locka till sig investeringar; svaghet i förmåga att tillägna sig konkurrensutsatt finansiering; samt lägre andel finansiering än mindre utvecklade regioner inom ramen för EU:s sammanhållningspolitik. Dessa aspekter bidrar till att regioner som tillhör gruppen hamnar i en så kallad 'middle income trap' ” (Region Dalarna, 2019 s. 13).

På grund av att Dalarna är för ekonomiskt välmående för utvecklingsbidrag kan det innebära att länet hamnar i en situation där utmaningar inte belyses, eller belyses för sent. Det går därför inte att förlita sig på att Dalarnas näringsliv och arbetsmarknad kommer fortsätta vara både diversifierat och geografiskt spridd utan aktiv uppmuntran till det. Ett steg i detta kan självfallet vara bostadsmarknadens möjlighet att bidra med attraktivitet till potentiella invånare, såväl som möjligheten för bosatta i kommunen att bo kvar när de vill byta boendeform eller bostadsläge. Ett befolkningsunderlag är trots allt en grundläggande förutsättning för att företag ska etablera sig och att en arbetsmarknad ska kunna existera.

Ytterligare en aspekt i förhållandet mellan arbetsmarknaden och bostadsmarknaden är den digitala infrastrukturen. Dagens, och framtidens, fortsatta utveckling av digital infrastruktur kan öka möjligheten till distansarbete. Detta är en möjlighet för kommuner med mindre arbetsmarknader och färre arbetsmöjligheter att konkurrera med större kommuner då det geografiska läget, bostadsutbudet och andra värden i den byggda och obbyggda miljön kan väga tyngre vid val av boende än närhet till arbetsplatsen. Den traditionella relationen mellan arbetsmarknaden och bostadsmarknaden, där individer bosätter sig baserat på arbetsmöjligheter, behöver därför inte vara densamma i framtiden.

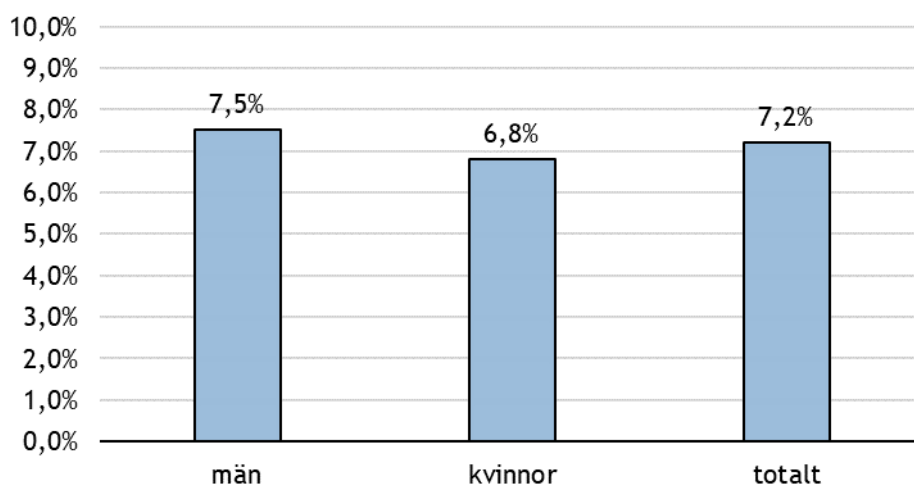
Arbetslöshet och privatekonomi

Avgörande för både samhällets och privatpersoners ekonomi är arbetslöshet. Det finns dock två statistikällor för arbetslöshet. Den ena är SCB, som genom arbetsmarknadsundersökningar samlar information om arbetslöshet, den andra är Arbetsförmedlingens statistik som baseras på inskrivna hos myndigheten. Enligt SCB:s statistik har Dalarna en högre arbetslöshet än medelvärdet i Sverige som var 6,9 procent år 2022. Enligt Arbetsförmedlingens statistik har Dalarna i stället en lägre arbetslöshet än riksgenomsnittet på 6,6 procent år 2022.

Diagrammet nedan visar arbetslösheten i Dalarna från SCB fördelat mellan män och kvinnor, samt totala andelen i länet. Vad en sådan fördelning visar är att män utgör en större andel av de arbetslösa. I figuren efter görs samma uppdelning men med statistik från Arbetsförmedlingen. Likt SCB:s statistik har kvinnor lägre arbetslöshet, dock är siffran lägre för arbetslöshet generellt

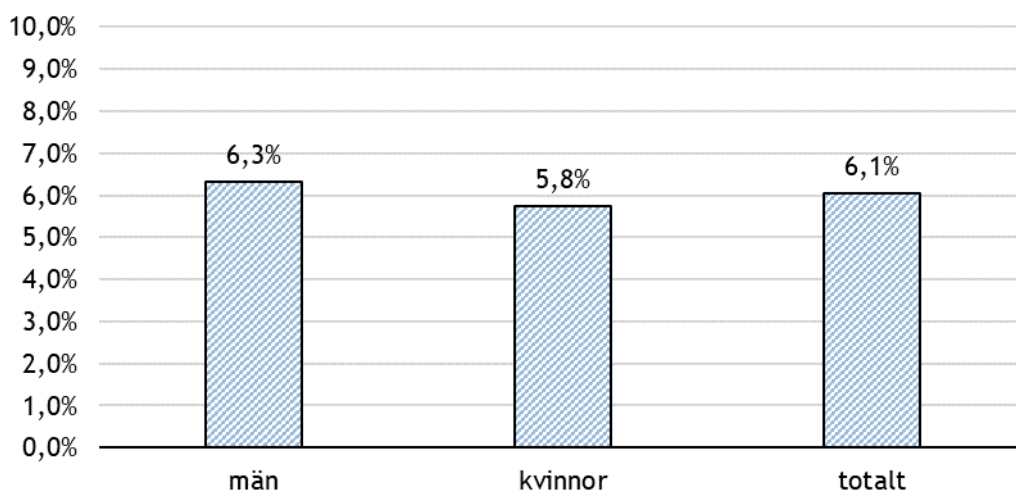
hos alla grupper jämfört med SCB: statistik vilket härleds till att myndigheterna mäter statistiken olika.

SCB: Andelen arbetslösa i Dalarna 2022



Figur 18. Andelen arbetslösa och sysselsatta i Dalarna december 2022 totalt och uppdelat på män och kvinnor. Källa: SCB

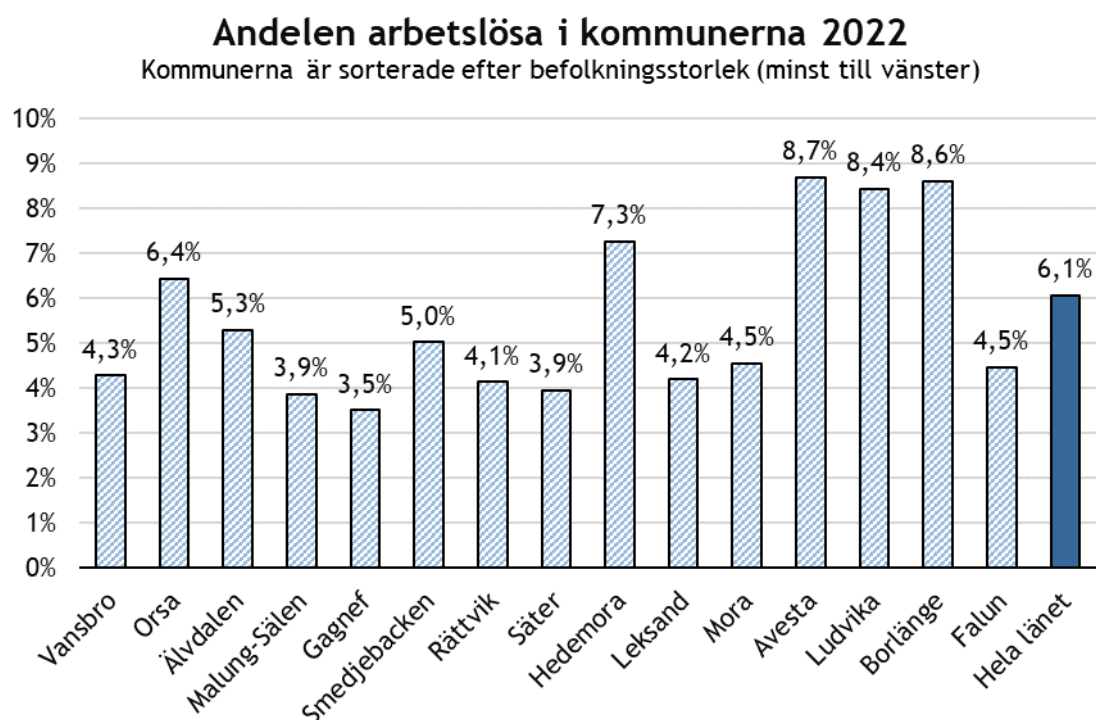
Arbetsförmedlingen: Andelen arbetslösa i Dalarna 2022



Figur 19. Andelen arbetslösa i Dalarna december 2022 totalt och uppdelat på män och kvinnor i åldrarna 16-64 år. Källa: Arbetsförmedlingen

Arbetsförmedlingen har även kommunal statistik om arbetslöshet, vilket presenteras i nedanstående figur. Lägst arbetslöshet har Gagnef med 3,5 procent och Malung-Sälen med 3,9 procent. Högst arbetslöshet har Avesta

med 8,7 procent och Borlänge med 8,6 procent. Medelvärde för andelen arbetslösa i Sverige är 6,6 procent vilket innebär att majoriteten av kommunerna i Dalarna ligger under riksgenomsnittet. I endast fyra kommuner (Hedemora, Avesta, Ludvika, och Borlänge) ligger andelen arbetslösa över 6,6 procent.



Figur 20. Andelen arbetslösa i Dalarnas kommuner samt totalt i länet december 2022. Länets statistik är redovisat i mörkare stapel. Källa: Arbetsförmedlingen

Arbetslösheten i Dalarna är relativt låg tolkat utifrån Arbetsförmedlingens statistik och relativt hög tolkat utifrån SCB:s statistik. Jämfört med riket i Arbetsförmedlingens statistik ligger de flesta kommuner under riksgenomsnittet. Arbetslösheten kan därför sägas ligga på ungefär samma nivå som för hela landet, möjligen lite lägre.

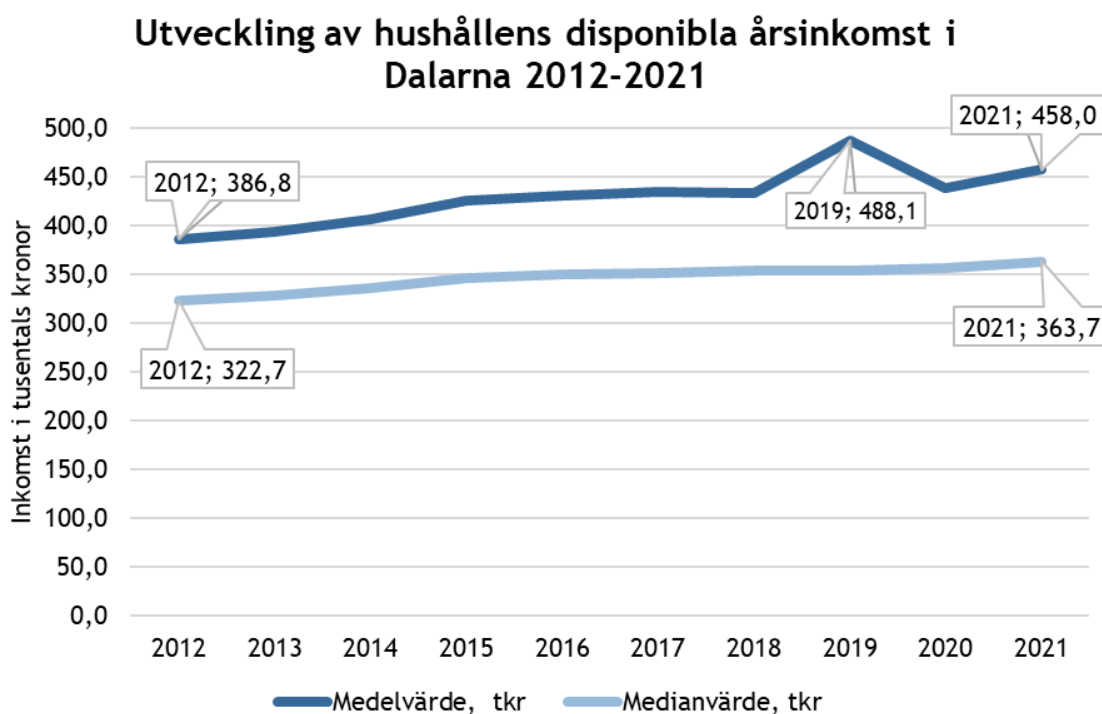
Hushållens ekonomi

Disponibel inkomst är inkomst efter skatt och inkluderar både lön och bidrag.

En annan aspekt i privatekonomin är inkomststatistiken. I nästa figur presenteras utvecklingen av hushållens disponibla inkomst över tio år för hela länet. Statistiken redovisas med medelvärde och medianvärde.

Medelvärde i kombination med medianvärde är användbart för att kunna studera inkomstspridning. Om medelvärde och medianvärde är desamma innebär det att hushållen förhåller sig jämnt över och under medianvärdet.

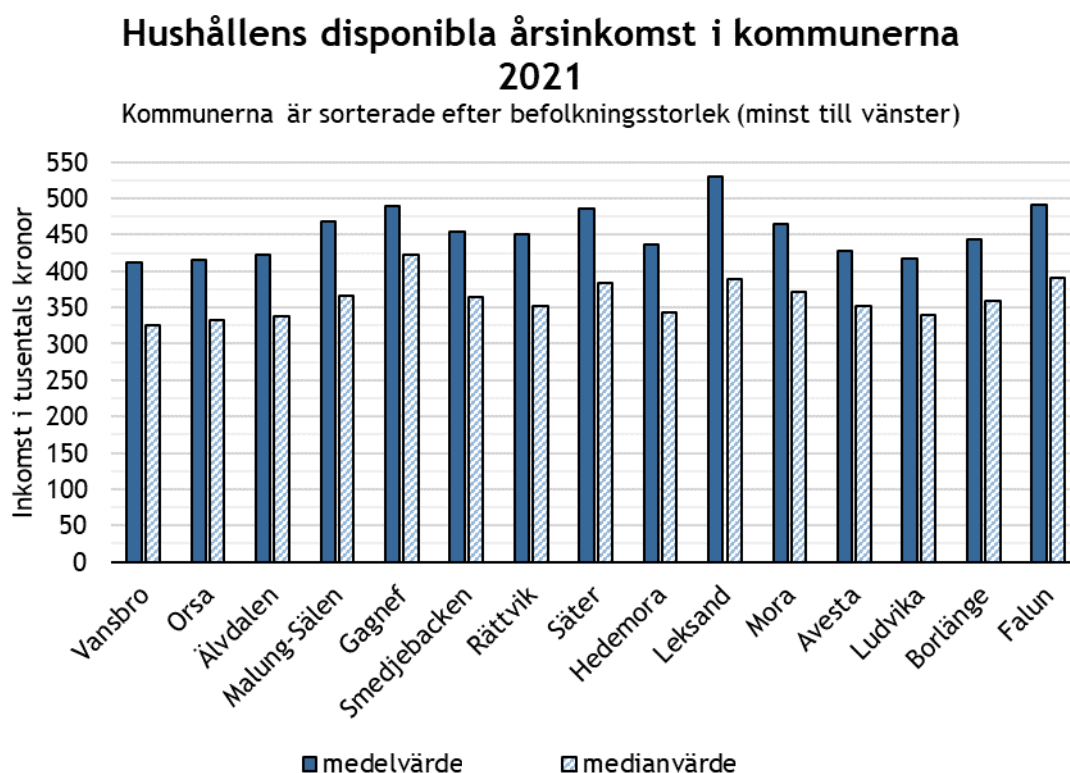
I diagrammet syns det att medelvärde är högre än medianvärdet och att det har stigit mer än medianvärdet, diagrammet visar samtidigt på hur medelvärde kan påverkas starkt av ett fåtal höga inkomster. 2019 syns en signifikant ökning i medelvärde, men medianvärdet visar i stället att ökningen år 2019 inte gällde en generell ökning för hushållen. Till 2020 har medelvärde sjunkit. En möjlig förklaring är att några hushåll under 2019 hade signifikant högre inkomst än tidigare och senare år. Generellt ökar både median och medelinkomsten, men skillnaden mellan dem ökar också vilket är tecken på att inkomstklyftorna i länet ökar. Ökade ekonomiska skillnader är inte bara fallet i Dalarna utan syns även nationellt. Att skillnaderna i kommuninvånarnas ekonomiska förutsättningar ökar innebär en utmaning för kommunerna då behovsbilden för hög- och låginkomsttagare är olika.



Figur 21. Utvecklingen av hushållens disponibla årsinkomst i Dalarna mellan åren 2012 och 2021 mätt i medelvärde och medianvärde (tkr = tusentalskronor). Källa: SCB

I figuren nedanför presenteras medelvärde och medianvärde för hushållens disponibla inkomst i alla Dalarnas kommuner. Alla kommuner har ett högre medelvärde än medianvärde. Störst skillnad är det i Leksand där medelvärde är 530 000 kronor och medianvärdet är 389 600 kronor, Leksand har därför högst medelvärde på disponibel hushållsinkomst. Andra kommuner där det är stor skillnad är Säter, Falun och Malung-Sälen. Minst

skillnad är det i Gagnef där medelvärdet är 489 300 kronor och medianvärdet är 422 200 kronor, Gagnef har även högst medianinkomst av alla kommuner. Lägst medelvärde och medianvärde har Vansbro följt av Orsa. Den kommunala statistiken är vidare intressant att förhålla till nationella statistiken. Snitt hushållet i landet har ett medelvärde på 536 600 kronor och ett medianvärde på 403 800 kronor. Ingen kommun har lika högt medelvärde och enbart Gagnef ligger över rikets medianvärde. Detta är intressant att förhålla till bostadspriserna i nästkommande del av rapporten.



Figur 22. Medelvärde och medianvärde i tusentalskronor för hushållens disponibla inkomst i Dalarnas kommuner. Källa: SCB

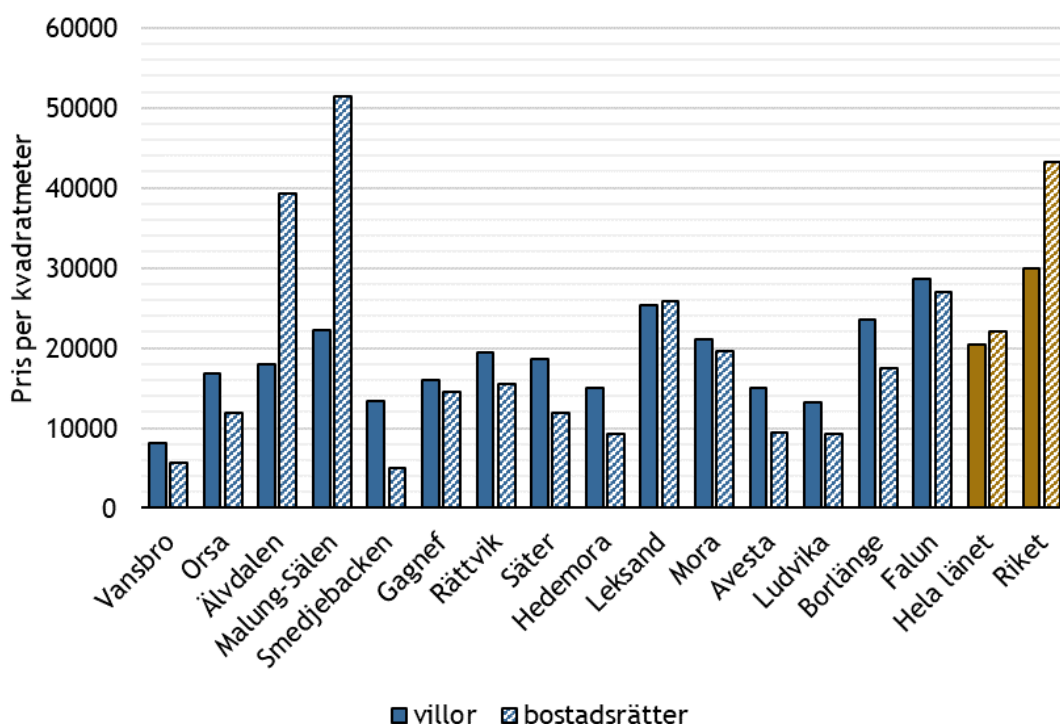
Bostadspriser

Bostadsmarknaden och hushållens ekonomi påverkas också av bostadspriserna. I figuren nedan redovisas snittpriset per kvadratmeter för bostadsrätter och villor mellan juni 2022 och maj 2023 i Dalarnas kommuner samt i länet och riket. Det finns inte någon korrelation mellan befolkningsstorlek och bostadspris i Dalarna. Det finns inte heller någon stark korrelation mellan höga hushållsinkomster (figur 22) och höga bostadspriser i kommunerna. Generellt sett är villor dyrare än bostadsrätter i kommunerna men i länet som helhet är bostadsrätter lite dyrare, likaså är

bostadsrätter dyrare i riket. Det är tre kommuner där bostadsrätter är dyrare och det är Malung-Sälen, Älvdalen, och Leksand. Malung-Sälen och Älvdalen sticker ut då bostadsrätterna är dubbelt så dyra jämfört med villor. Även villor är dyra i dessa två kommuner, men Falun, Borlänge och Leksand har högre villapriser. Billigast kvadratmeterpris för bostadsrätter återfinns i Smedjebacken, billigast kvadratmeterpris för villor återfinns i stället i Vansbro.

Snittpriset per kvadratmeter i kommunerna, länet och riket 2022-2023

Kommunerna, länet och riket är sorterade efter befolkningsstorlek (minst till vänster)



Figur 24. Snittpriset per kvadratmeter i kommunerna, länet och riket mellan juni 2022 och maj 2023. Länets och rikets staplar har annan färg för att särskilja dem från kommunerna. Källa: Svensk mäklarstatistik



Figur 23. Myntstaplar och litet hus. Foto: Mostphotos

Snittpriset per kvadratmeter för bostadsrätter och villor i kommunerna, länet, och riket 2022-2023

Kommunerna är sorterade efter befolkningsstorlek (minst överst)

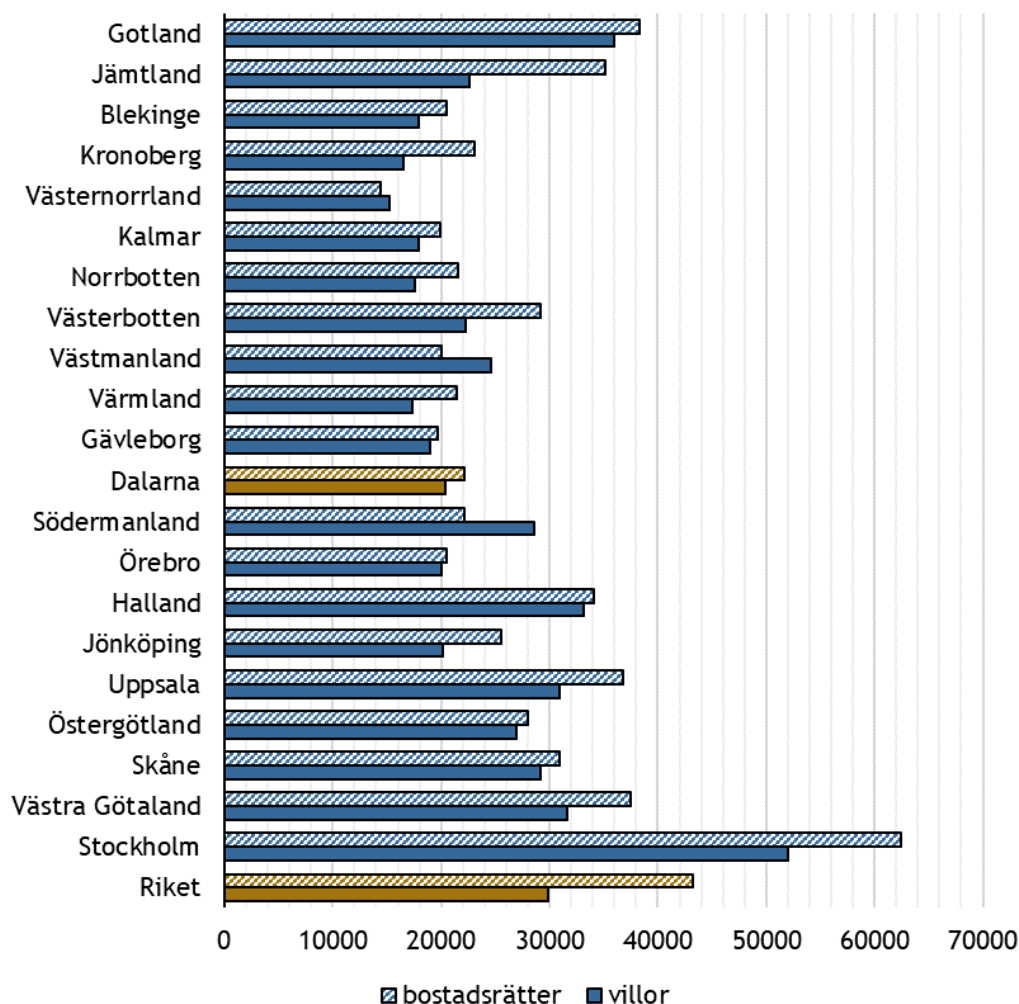
Områden	Villor	Bostadsrätter
Vansbro	8 071	5 722
Orsa	16 816	11 819
Älvdalen	17 978	39 273
Malung-Sälen	22 161	51 463
Smedjebacken	13 386	4 927
Gagnef	16 011	14 501
Rättvik	19 389	15 451
Säter	18 596	11 897
Hedemora	14 962	9 313
Leksand	25 337	25 864
Mora	21 083	19 562
Avesta	15 044	9 488
Ludvika	13 219	9 285
Borlänge	23 598	17 551
Falun	28 573	26 987
Hela länet	20 343	22 132
Riket	29 903	43 184

Tabell 1. Pris per kvadratmeter i tusental för kommuner, länet och riket under perioden juni 2022 och maj 2023 i exakta värden. Källa: Svensk mäklarstatistik

Generellt sett har riket högre kvadratmeterpriser än Dalarna. Medelvärdet kan dock bli påverkat av få värden som är höga eller låga. Det gäller bland annat medelvärdet i Sverige där exempelvis Stockholm har signifikant högre bostadspriser för bostadsrätter och villor än övriga län. För att kunna göra en jämförelse med landet redovisas därför bostadspriserna för alla länen i figuren nedanför. Medelvärdet i riket presenteras i botten av diagrammet. I jämförelse med resten av länen har Dalarna jämförelsevis låga kvadratmeterpris för både bostadsrätter och villor samt jämförelsevis liten skillnad i pris mellan de olika bostadstyperna vilket kan jämföras med exempelvis Jämtland eller Stockholm.

Snittpriset per kvadratmeter i länen och riket 2022-2023

Länen och riket är sorterade efter befolkningsstorlek (minst överst)



Figur 25. Snittpriset per kvadratmeter för villor och bostadsrätter i alla län mellan juni 2022 och maj 2023. Dalarnas och rikets statistik redovisas med mörkare staplar. Källa: Svensk mäklarstatistik

Relationer inom och utanför länet

Sista delen i första kapitlet om Dalarna handlar om att placera länet i ett större perspektiv. Pendlingsmönster, flyttningsnetto och angränsande län påverkar Dalarna på flera sätt. Speciellt påtagligt är Dalarnas förhållande till omvärlden i gränskommuner där samarbete i planeringen måste ske över länsgränser, och i vissa fall även över landsgränser.



Figur 26. Resenärer väntar på perrongen vid Borlänge resecentrum: Mostphotos

Pendlingsmönster

En **pendlingsrelation** innebär att en individ bor i en kommun och arbetar i en annan. I kartan nedanför illustreras bruttopendling (alltså både de som pendlar från Älvdalen till Mora och de som pendlar från Mora till Älvdalen).

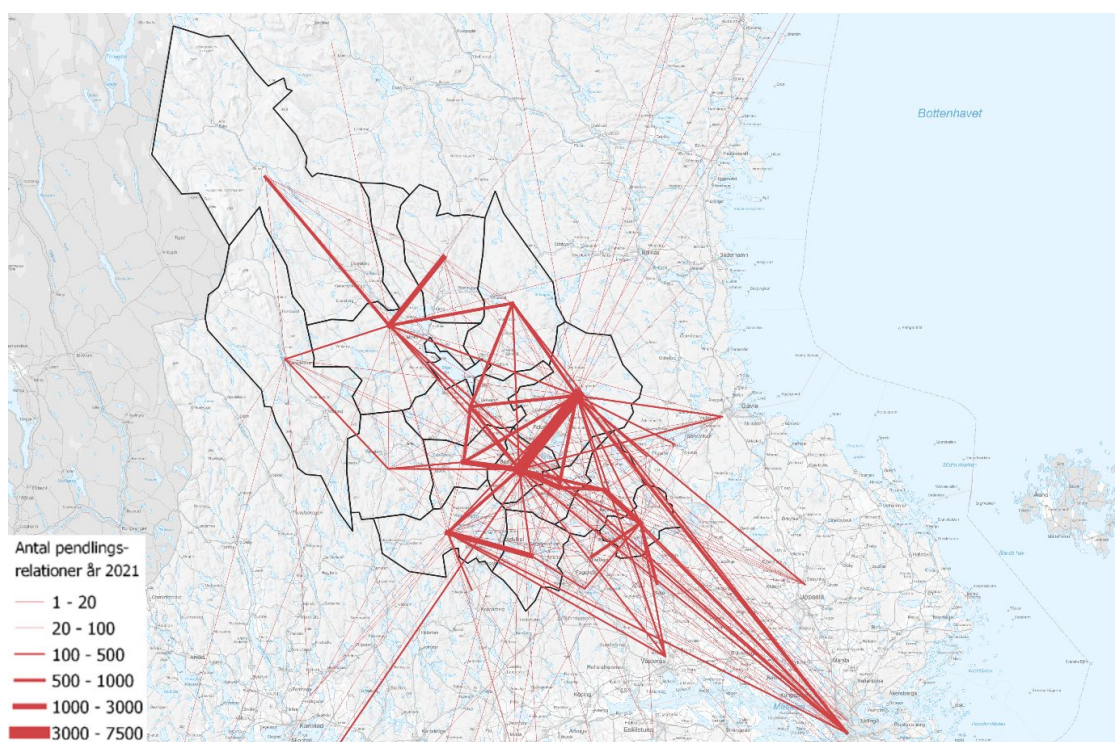
Pendlingen illustreras på kommunnivå där linjerna startar och slutar i kommunens centroid, det vill säga i mitten av varje kommun. Pendling till och från andra länder räknas inte med i denna karta.

I kartan nedanför redovisas pendlingsrelationer inom, samt till och från, Dalarna. Störst pendling sker mellan Falun och Borlänge. Från Borlänge, och

i viss mån även Falun, sker dessutom pendling till och från Säter och Hedemora. Även mellan Hedemora och Avesta sker en relativt stor pendling. Från Avesta sker även pendling till och från grannkommunerna i Västmanland (söder om Avesta). Från flera kommuner i södra Dalarna, däribland Borlänge, sker pendling till och från Västerås i Västmanland. Från Borlänge sker även pendling västerut till och från Ludvika och Gagnef. Ludvika har dock störst pendlingsrelation med Smedjebacken i öster. Ludvika har dessutom en pendlingsrelation med Ljusnarsbergs kommun, söderut i Örebro län.

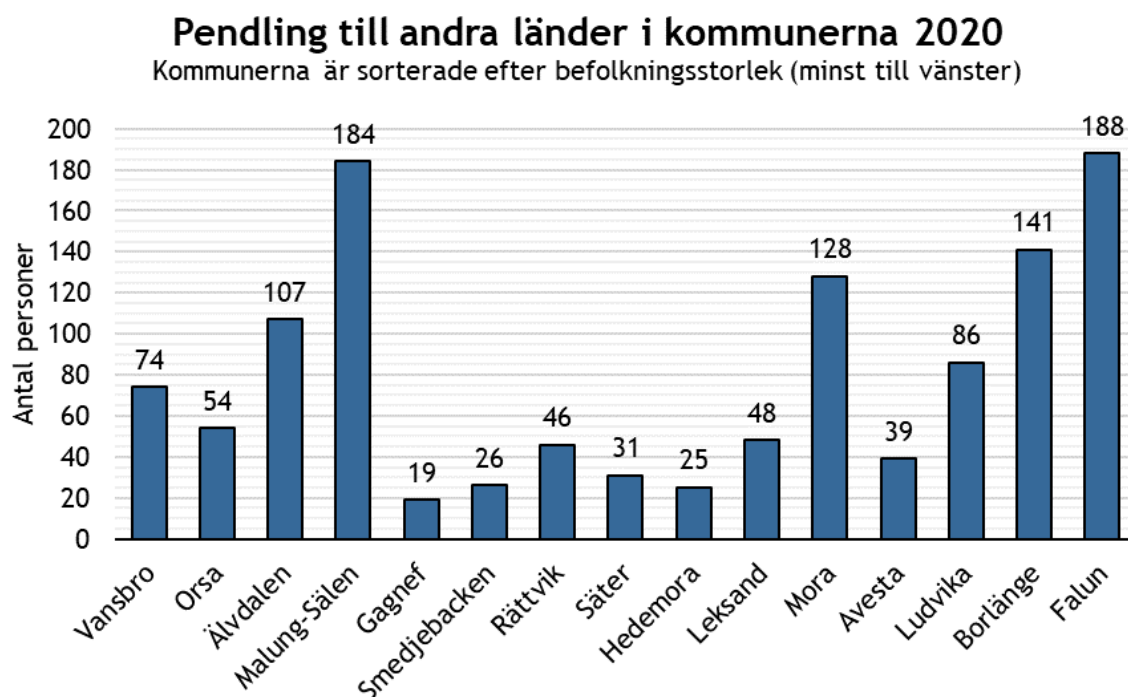
Det finns också pendlingsrelationer med Göteborg, det är dock svårt att veta exakt vilka kommer pendlingsrelationerna är med i Dalarna. Relationen mot Göteborg är dock svag i jämförelse med relationen till Stockholm bland alla kommunerna i sydöstra Dalarna.

Falun och Borlänge har även pendlingsrelationer till Siljanskommunerna, det gäller i första hand Leksand och Rättvik, medan Mora har en större pendlingsrelation till Orsa och Älvdalen. Malung-Sälen och Vansbro har de minsta pendlingsrelationerna och pendlar främst mellan varandra. Från Vansbro, men även Ludvika, sker samtidigt en viss pendling till och från Värmland. Viss pendling sker även mot nordliga län. Pendling till och från Norge redovisas inte i kartan, inte heller pendling mellan olika orter inom kommunerna.



Figur 27. Pendlingsrelationer inom Dalarnas län, samt till och från orter i andra län 2021. Bildkälla: Peter Möller, Region Dalarna

I nästa figur redovisas hur många som pendlade från Dalarnas kommuner till andra länder år 2020. Statistiken visar dock inte vilka länder och inte heller hur många som pendlar in till kommunerna. De länderna som ingår i statistiken är Danmark, Finland, och Norge men majoriteten kan antas pendla till Norge. Kommunerna med störst pendling till andra länder är Falun, Malung-Sälen, Borlänge, Mora och Älvdalen. Generellt handlar det därför om de befolkningsmässigt stora kommunerna och de kommuner som gränsar till Norge. Förklaringen till varför många pendlar från Mora kan vara eftersom det är den befolkningsmässigt största kommunen i västra Dalarna, även om den inte ligger vid landsgränsen.



Figur 28. Antal personer som pendlar till andra länder i kommunerna år 2020. Källa: Peter Möller, Region Dalarna

Länsinvånarnas geografiska relationer är viktiga att titta på för kommunerna och länet eftersom de visar möjligheter till samarbete mellan kommuner, län och grannländer. Alla länets kommuner har till exempel någon form av pendlingsrelation till grannkommunen. Samarbeten kan handla om satsningar på mellankommunal infrastruktur, som förenklar möjligheten att bo och arbeta i olika kommuner. Samarbetet kan även gå ut på att ha en bredare planering över kommungränserna med mål att komplettera varandra för att öka den gemensamma attraktiviteten. Ett exempel på bredare mellankommunal planering är Falun och Borlänges gemensamma översiktsplan.

Den största pendlingsrelationen sker i sydöstra Dalarna runt Falun och Borlänge. Borlänge kan ses som ett centrum för pendling, och i vidare bemärkelse även ett centrum för infrastrukturen. Som en centrumkommun är samarbete med närliggande kommuner nödvändigt för att kunna bibehålla den allmänna pendlingen i hela Dalarna.

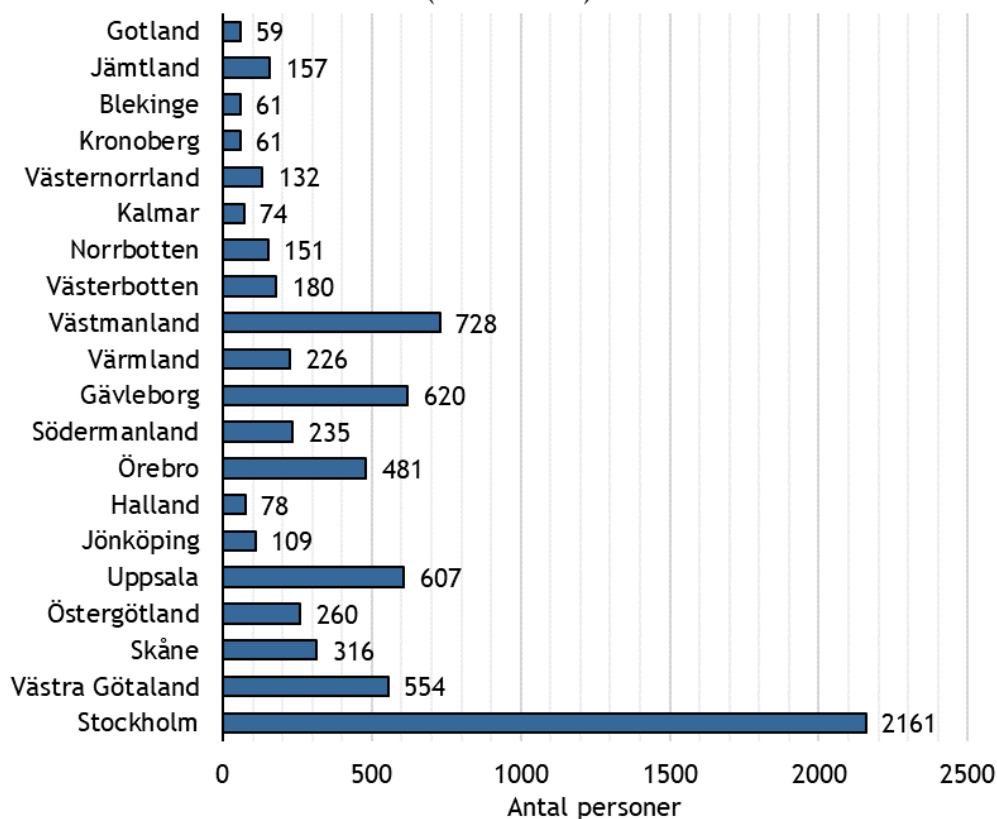
Det sker även en stor pendling till Stockholm vilket kan innebära samarbeten med Mälardalsregionen. Med en utveckling av infrastrukturen mot Mälardalen så finns det även större möjligheter för fler att bosätta sig i Dalarna och samtidigt fortsätta arbeta i exempelvis Stockholm eller Västerås. Utöver Stockholm är det framför allt de sydliga och östliga grannlänerna som invånare i Dalarna pendlar till och från.

Flyttningsnetto

Förhållandet mot övriga län kan även analyseras utifrån var personer som flyttar till Dalarna kommer ifrån. I figuren nedan redovisas från vilka andra län inflyttningen till Dalarna sker. Människor flyttar framför allt ifrån län som gränsar till, eller är i närheten av Dalarna, exempelvis Gävleborg, Örebro och Uppsala. Största inflyttningen inrikes kommer dock från Stockholm. Denna statistik räknar samtidigt inte med flyttning som sker från andra länder till Dalarna.

Inflyttning till Dalarna från Sveriges län 2022

Länen är sorterade efter befolkningsstorlek, exklusive Dalarna
(minst överst)



Figur 29. Vilka län flyttning till Dalarna har skett ifrån under 2022. Avser flyttningar, inte personer. En person kan alltså flytta flera gånger. Källa: SCB

För att få en bild av var personer tenderar att bosätta sig redovisar tabellen nedan flyttningsnettot⁴ i Dalarnas kommuner vartannat år de senaste 11 åren. Det är värt att notera att statistiken mäter flyttningar även mellan kommuner inom Dalarna och till och från utlandet, det innebär att tabellen inte helt kan kopplas till statistiken presenterad i diagrammet ovanför.

Vad som är möjligt att se är att kommunerna har haft mestadels positivt flyttningsnetto men en majoritet av kommunerna har haft negativt värde åtminstone ett år. Vid 2016 märks flyktingvågen av och flera kommuner som tidigare har haft negativt flyttningsnetto har positiva och relativt höga värden. Flera av de kommunerna har haft positivt flyttningsnetto även efter

⁴ Flyttningsnetto benämns av SCB som flyttningsöverskott och är summan av kommunens inflytt och utflytt under året, både inrikes flyttningar och utrikes flyttningar räknas med. Källa: SCB.

2016. Några kommuner som i stället har haft negativa siffror på senare år är Ludvika, Borlänge, Hedemora, Säter, Gagnef, Orsa och Falun. Fyra kommuner har under den valda perioden haft bara positivt flyttningsnetto, det är Smedjebacken, Rättvik, Leksand och Mora. Dessa årtal är samtidigt ett urval och speglar inte hela 11-årsperioden.

Utvecklingen av flyttningsnetto i Dalarnas kommuner vartannat år mellan 2012-2022

Kommunerna är ordnade efter befolkningsstorlek (minst överst)

	2012	2014	2016	2018	2020	2022
Vansbro	-2	-11	212	5	34	42
Orsa	23	-10	160	26	-7	43
Älvdalen	-9	-22	46	73	41	24
Malung-Sälen	-37	-59	102	50	73	69
Gagnef	-80	-28	87	37	62	-25
Smedjebacken	21	55	154	50	23	25
Rättvik	20	55	203	159	168	67
Säter	18	12	49	-19	87	29
Hedemora	-21	119	270	-98	-40	32
Leksand	1	157	202	190	46	157
Mora	68	76	190	70	109	93
Avesta	89	476	373	46	-89	80
Ludvika	87	314	569	-3	-248	-76
Borlänge	106	530	452	75	-209	-123
Falun	212	-4	472	444	20	-138

Tabell 2. Utveckling av flyttningsnetto i Dalarnas kommuner 2012-2022. Positivt värde innebär fler inflyttningar än utflyttningar, negativt värde betyder fler utflyttningar.
Källa: SCB

Norge



Figur 30. Karta över Norden med Norge markerat. Foto: Mostphotos

I väst gränsar Dalarna till Norge och till Innlandet fylkeskommune. Innlandet består av tio regioner och 46 kommuner med det är regionen Sør-Østerdal som gränsar till Dalarna. Älvdalen i Dalarna gränsar till kommunerna Engerdal och Trysil och Trysil gränsar även till Malung-Sälén.

Samarbete med Norge sker för att möjliggöra bland annat transporter och pendling, men också när det gäller samhällsplanering. Sverige och Norge samarbetar exempelvis genom Interreg som är en del av EU:s utvecklingsfond. Jämtlands län är förvaltande myndighet men i delprojektet "Inre Skandinavien" ingår Dalarnas och Värmlands län. Målet med samarbetet är att skapa en ekonomiskt stark region med en attraktiv livsmiljö. Med liknande miljö och geografi finns det möjlighet för kunskapsutbyte i regionen och samarbetet mellan regionerna är minst lika viktigt som samarbetet mot de svenska länen. Genom samarbete underlättas kunskapsutbyte, kommunikation och pendling.

Samebyar

Sápmi saknar en officiell landsgräns, men samernas sydligaste kulturgräns sträcker sig ner till Idre. Samerna är norra och västra Sveriges ursprungsbefolkning och är uppdelade i samebyar som är ekonomiska och

administrativa sammanslutningar, vilka leder renskötseln inom specifika områden. I Dalarna finns Idres nya sameby vars åretruntmarker är lokaliserade ungefär två mil norr om Idre i Älvdalens kommun på en yta av ungefär 5500 kvadratkilometer. En del av samebyns marker finns även på andra sidan länsgränsen i Jämtland. Det finns spår av att samerna har varit ännu längre söderut än Dalarna redan för mer än 1 000 år sedan. I Dalafjällen vet man att renskötande samer har befunnit sig i området åtminstone sedan 1600-talet.



Figur 31. Ren på bete i fjällandskap. Foto: Mostphotos

Rennäringen är ett riksintresse och Sametinget tillsammans med samebyarna har rätt att yttra sig i planeringsfrågor. Detta innebär att samarbete och kommunikation med Idres nya sameby är viktigt i nordvästra delarna av Dalarna, framför allt i Älvdalen.

Rennäringen är uppdelad på åtta säsonger. Förutom vår, sommar, höst och vinter, finns också säsonger mellan dessa, som exempelvis försommar och höstsommar. Renarna flyttar mellan olika beten under säsongerna och det gör rennäringen känslig för förändring i miljön. Svåra passager för renarna att korsa är exempelvis bilvägar, men även turistnäringen i fjällen och det rörliga friluftslivet kan utgöra problem för rennäringen. Turister och vandrare kan till exempel orsaka stress hos renarna och splittring av renhjorden som resultat (Länsstyrelsen i Jämtlands län, 1990). En turistindustri som vill expandera och fler fritidshus som byggs leder till att fler människor vistas i fjällområdena. Därmed uppstår i en intressekonflikt mellan det allmänna intresset bostadsförsörjning och riksintresset rennäring.

2. Bostadsmarknaden i Dalarna

Följande kapitel beskriver Dalarnas bostadsbestånd med en fördjupning i fritidshusbeståndet. Bostadsbeståndet i länet består främst av småhus och Dalarna ligger på tredje plats i landet vad gäller antal fritidshus. De största fritidshusbestånden finns i några enstaka kommuner med mindre befolkning, som Malung-Sälen och Älvdalen och det innebär en utmaning för dessa kommuner att befolkningen ibland dubblas säsongvis. Kapitlet beskriver även läget på bostadsmarknaden. Vissa kommuner brottas med en generell brist på bostäder, medan andra har brist på bostäder i specifika områden och ett visst överskott i andra kommuner. Vissa kommuner behöver flytta fokus från att bygga nytt, till att uppdatera och utveckla befintligt bostadsbestånd. En majoritet av kommunerna i Dalarna bedömer att det saknas bostäder i kommunerna som helhet. Trots att det under de senaste åren tillkommit fler nya bostäder täcker det inte behovet i de flesta kommuner och bristen på bostäder bedöms kvarstå om tre år. Enligt kommunerna behöver det tillkomma fler medelstora och stora bostäder i alla ägandeformer. Den generella bostadsbristen drabbar särskilt de grupper som redan har svårt att ta sig in på bostadsmarknaden.



Figur 32. Hus som speglas på vattnet i Vansbro. Foto: Mostphotos

Bostadsbeståndet



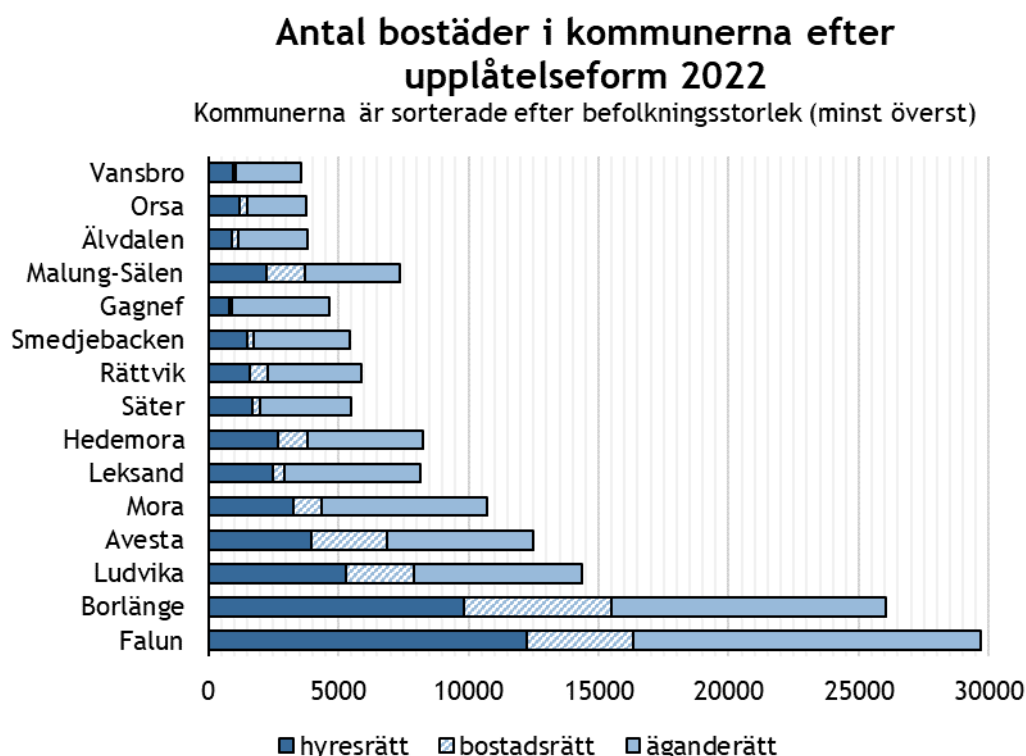
Figur 33. Hyresrätter i flerbostadshus, Älvdalens kommun. Foto: Stefan Kvarnström, Länsstyrelsen i Dalarnas län

Bostadsbeståndet är uppdelat i två typer. Det handlar dels om permanentbostäder, dels om fritidshus som utgör 23% av det totala bostadsbeståndet i Dalarna.

Permanentbostäder

Enligt siffror från SCB år 2022 har Dalarna sammanlagt 149 702 bostäder. Diagrammet nedan visar hur bostäderna i Dalarna fördelar sig per kommun i olika upplåtelseformer. Medelvärde för bostäder i en kommun i Dalarna är ungefär 9 922. Tio kommuner ligger under medelvärdet för antal bostäder medan fem kommuner ligger över medelvärdet. Bland de fem kommuner som ligger över medelvärdet sticker Falun och Borlänge ut med över 25 000 bostäder. Falun och Borlänge har även en högre andel hyresrätter jämfört med övriga kommuner, men trots detta är den största upplåtelseformen i alla kommuner äganderätter. Upplåtelseformen med lägst andel i alla kommuner är i stället bostadsrätter. Lägst antal bostäder har Orsa, Älvdalen och Vansbro.

Det är lätt att tro att befolkningsstorleken alltid avgör hur stort bostadsbestånd som kommunerna har. I stort stämmer det överens med hur det ser ut i länet, men det finns undantag. I figuren nedan är kommunerna sorterade efter befolkningsstorlek med minst kommun överst i diagrammet och där sticker Malung-Sälen ut som den tolfte största kommunen i befolkningsmängd, som trots det är den åttonde största kommunen i antal bostäder.



Figur 34. Fördelningen av bostäder mellan olika upplåtelseformer 2022. Kommunerna är sorterade i storleksordning (minst befolkningsstorlek överst). Källa: SCB

Bostadsbeståndet kan delas in i olika hustyper. I nedanstående figur redovisas antalet bostäder utifrån fyra typer: småhus, flerbostadshus, specialbostäder och övriga hus. Eftersom det är svårt att exempelvis se antalet övriga hus presenteras de exakta värdena för varje kommun i tabell 12 i bilaga 1. Småhus är den största hustypen i nästan alla kommuner i Dalarna, förutom i Borlänge där det i stället är flerbostadshus som dominerar. Andelen flerbostadshus är även stor i Falun, Ludvika och Avesta. De minsta kategorierna är övriga hus samt specialbostäder. Övriga hus finns det fler av i de befolkningsmässigt större kommunerna, men generellt sett innehar övriga hus den minsta andelen i alla kommuner. Den sista bostadstypen är specialbostäder. Till antal är specialbostäderna något fler i kommunerna med större bostadsbestånd. Det innebär å andra sidan att

andelen specialbostäder är relativt lika i alla kommuner sett till bostadsbeståndet.

Småhus innefattar friliggande byggnader med max två lägenheter, samt kedjehus och radhus. I kategorin småhus räknas inte fritidshus med.

Flerbostadshus omfattar byggnader med fler än två bostäder.

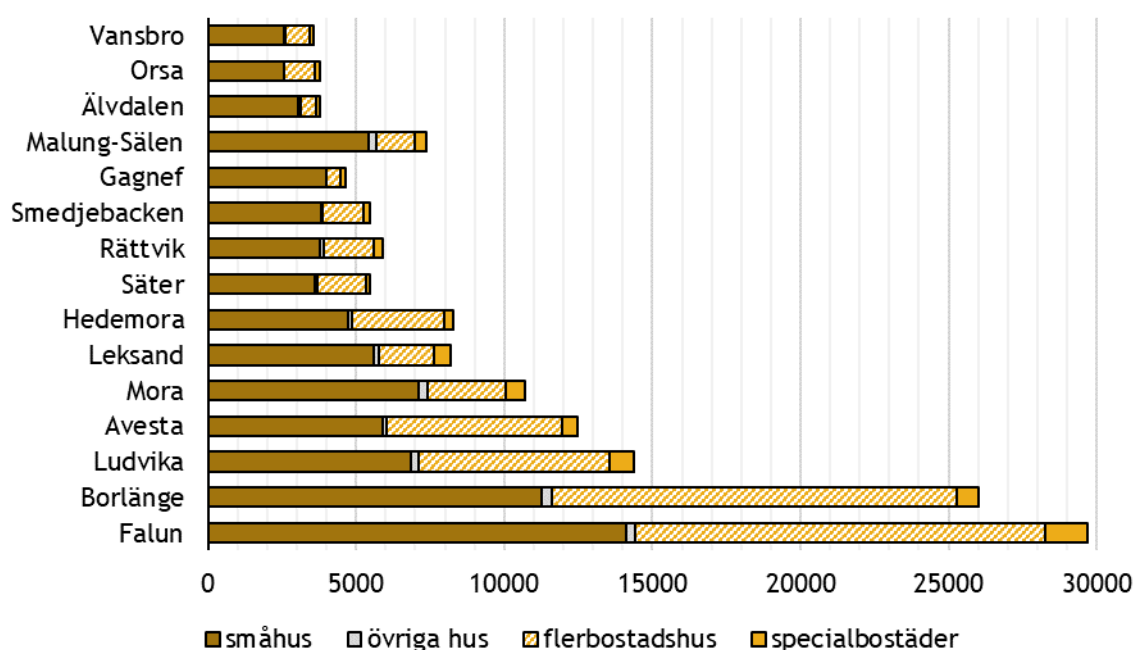
Specialbostäder innebär bostäder för speciella ändamål till exempel studentlägenheter eller bostäder för äldre.

Övriga hus betyder byggnader som innehåller bostäder, men vars huvudsakliga syfte är något annat såsom verksamheter.

Källa: SCB

Antal bostäder per hustyp i kommunerna 2022

Kommunerna är sorterade efter befolkningsstorlek (minst överst)



Figur 35. Fördelningen av bostäder efter olika hustyper i Dalarnas kommuner 2022. Kommunerna är sorterade i storleksordning (minst befolkningsstorlek överst). Källa: SCB

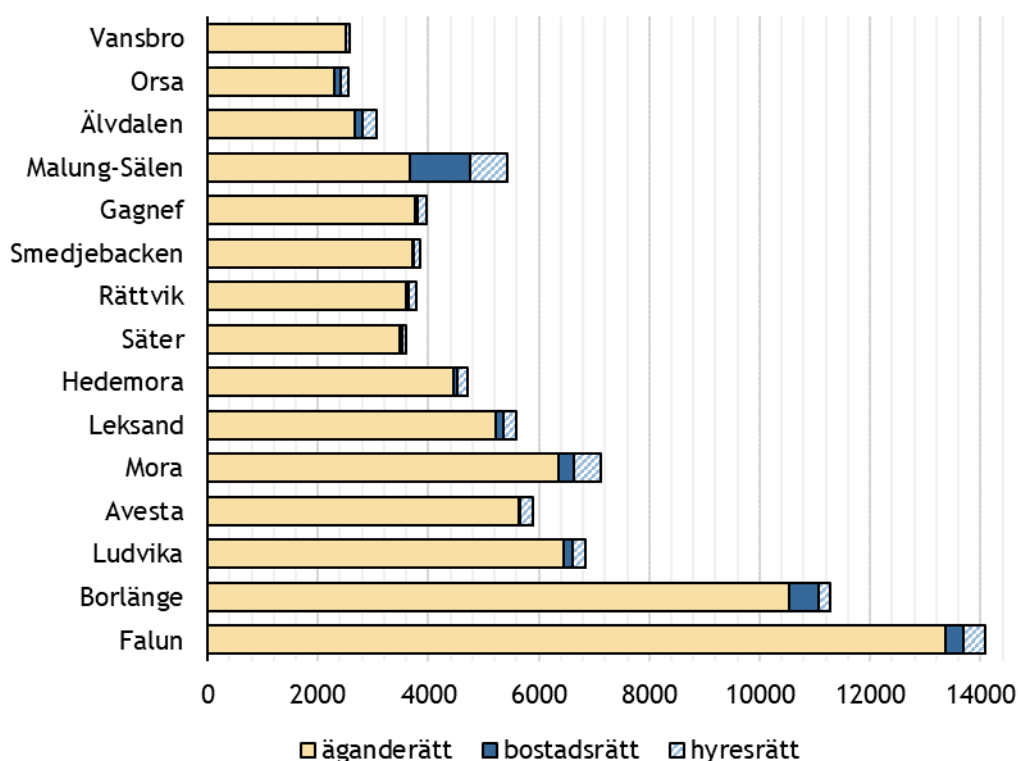
De två största hustyperna, småhus och flerbostadshus, kan delas in i olika upplåtelseformer. I nästkommande figur redovisas antal småhus per upplåtelseform i Dalarnas kommuner och efterföljande figur redovisar

samma sak för flerbostadshus. Majoriteten av småhusen i alla Dalarnas kommuner är äganderätter. Vansbro har inga småhus som är bostadsrätter och tillsammans med Säter har de mellan 60 och 70 småhus som är hyresrätter, vilket är de lägsta siffrorna bland kommunerna.

En annan kommun som sticker ut i statistiken är Malung-Sälen eftersom de i stället har en hög andel småhus som är hyresrätter eller bostadsrätter, något som möjligen förklaras av turistnäringen i fjällen. Av alla länets kommuner har Malung-Sälen både störst antal och andel småhus som är bostadsrätter och hyresrätter. En tredjedel (33 procent) av småhusen i kommunen är inte äganderätter, medelvärdet för övriga 14 kommuner är sex procent. I diagram 118 i bilaga 1 visas även ett diagram med enbart antal bostads- och hyresrätter i småhus per kommun år 2022 för att tydligare visa skillnaden bland kommunerna.

Antal småhus efter upplåtelseform i kommunerna 2022

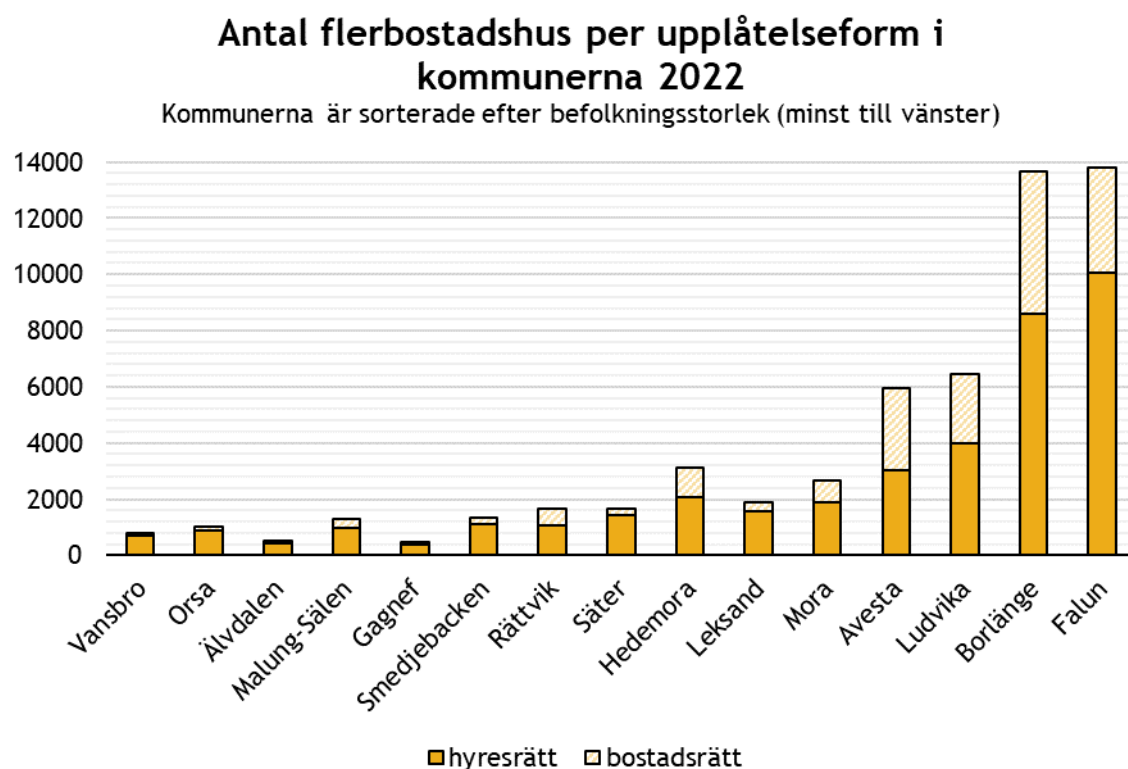
Kommunerna är sorterade efter befolkningsstorlek (minst överst)



Figur 36. Antalet småhus och hur småhusen fördelas i olika upplåtelseformer i varje kommun 2022. Varje kommun har en stapel som representerar totala antalet småhus, stapeln är indelad i tre områden som reflekterar antalet småhus som är äganderätter, bostadsrätter eller hyresrätter. Källa: SCB

I nästa figur visas antal flerbostadshus efter upplåtelseform. I alla Dalarnas kommuner är hyresrätter den vanligaste typen av flerbostadshus. Bostadsrätter har lägre andelar i alla kommuner och ju mindre kommunens flerbostadshusbestånd är, desto mindre är andelen bostadsrätter. Flerbostadshus med äganderätter finns inte i Dalarna och därför redovisas inte den kategorin i diagrammet. Den låga andelen äganderätter i flerbostadshus är inte unikt för Dalarna och kan förklaras av att det är en relativt ny upplåtelseform för bostäder i flerbostadshus. Hedemora kommun har i årets BME skrivit i en kommentar att de anser att hyresrätten är missgynnad och att det behöver införas rättvisa villkor på bostadsmarknaden. De skriver att hyresrätter också måste ha möjlighet ROT-avdrag.

Äganderätter i flerbostadshus kallas för **ägarlägenheter**. Denna upplåtelseform tillkom för flerbostadshus år 2009.



Figur 37. Antal flerbostadshus efter upplåtelseform i varje kommun 2022. Äganderätter redovisas inte då det inte finns sådana lägenheter i Dalarna. Källa: SCB

Fritidshus

Då Dalarna är landets fjärde största turistlän, mätt till antalet övernattningar, är fritidshus ytterligare en viktig kategori i länets bostadsbestånd. Bostadsmarknadsenkäten berör inte fritidshus, men några kommuner, däribland Malung-Sälen och Rättvik, nämner fritidshus i kommentarer i samband med BME.



Figur 38. Bebyggelse på andra sidan älven. Foto: Mostphotos

Fritidshus saknar juridisk definition och avgränsas i stället genom sin användning. I denna rapport används SCB:s definition som beskrivs i informationsrutan nedanför. Det är den periodvisa användningen av bostaden snarare än byggnadsstandarden som skiljer permanentbostäder från fritidshus (Ask Ugglå, 2020). I definitionen ingår dock inte uthyrningslägenheter eller rum som finns i permanenthus, vilket innebär att det kan finnas flera bostäder på samma fastighet utan att det registreras.

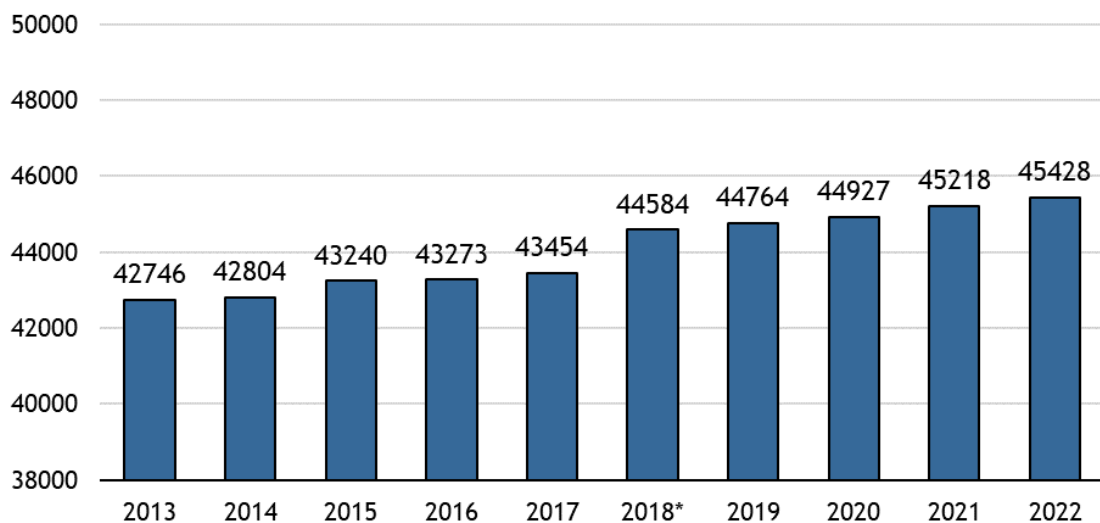
Fritidshus ska sakna folkbokförd befolkning och taxeras i Fastighetstaxeringsregistret som:

- Lantbruksenhet, bostadsbyggnadsvärde under 50 000 kr (typkod 113).
- Småhus på lantbruk (typkod 120)
- Småhusenhet, byggnadsvärde under 50 000 kr (typkod 213)
- Småhusenhet, helårsbostad (typkod 220)
- Småhusenhet, fritidsbostad (typkod 221),
- Småhusenhet på ofri grund (typkod 225).

För lantbruksenheter måste lantbruket sakna lantbruksrelaterade näringslivskoder (lantbruket är inaktivt) för att klassas som fritidshus. Nuvarande definitioner gäller sedan 2018. Källa: SCB

Diagrammet nedan visar utvecklingen av antal fritidshus i Dalarna mellan år 2013 och 2022. På tio år har beståndet växt med ungefär 2 682 fritidshus vilket är en ökning med 6,3 procent. Det är dock viktigt att påpeka att det skedde en definitionsändring av fritidshus mellan 2017 och 2018 vilket delvis förklarar den stora ökning som ses.

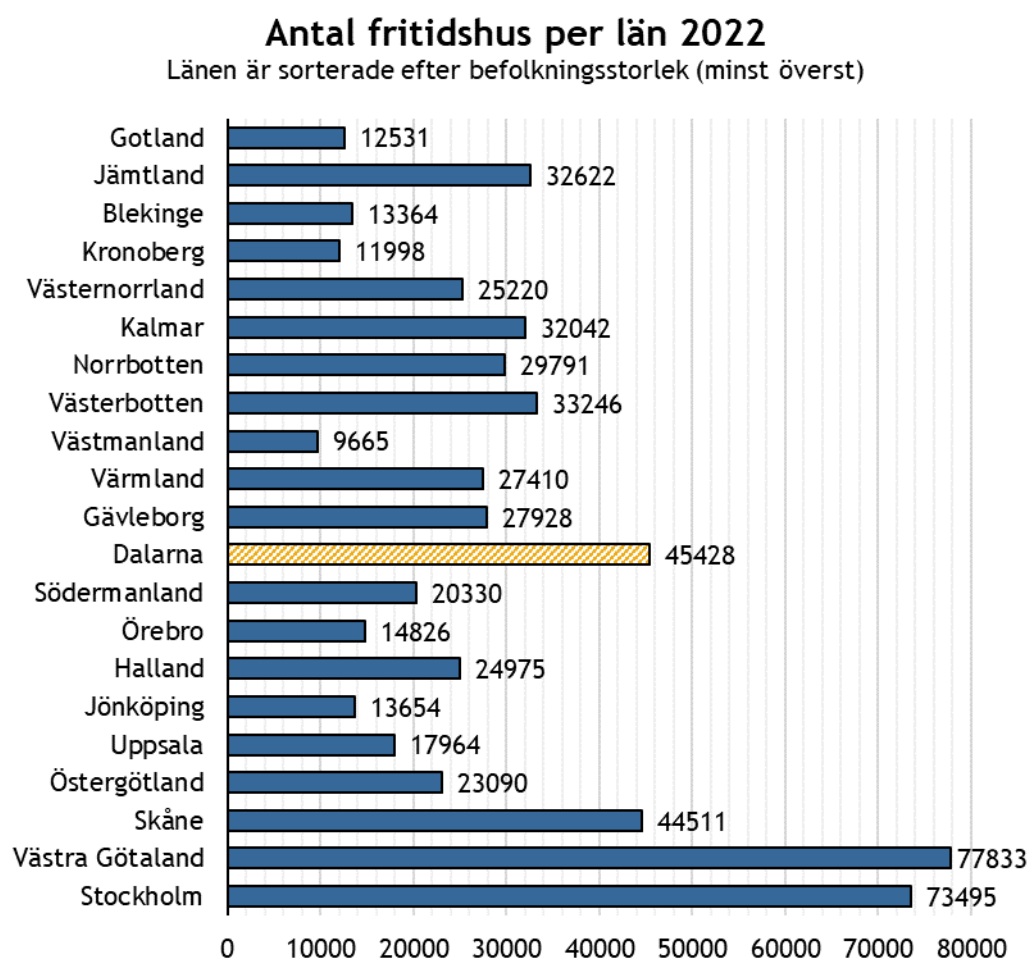
Antal fritidshus i Dalarna 2013-2022



Figur 39. Utvecklingen av antalet fritidshus i Dalarna mellan år 2013 och år 2022. Källa: SCB

*Vid 2018 (och 2015) sker en definitionsändring av vilka lantbruksenheter som kan räknas som inaktiva (se informationsruta för fritidshus) hos SCB och därför sker en ökning.

Enligt SCB fanns det i hela Sverige år 2022 sammanlagt 611 923 fritidshus, vilket innebär att Dalarnas andel uppgår till 7,4 procent av det nationella fritidshusbeståndet. Medelvärde för fritidshus per län är 4,8 procent, vilket betyder att Dalarna ligger över medelvärdet. I diagrammet nedan visas fördelningen av fritidshus i Sverige. Västra Götaland har flest fritidshus följt av Stockholm. På tredje plats återfinns Dalarnas län som har något fler än Skåne. Det betyder att länet har ett stort antal fritidshus sett till befolkningsstorlek. Dalarna är tionde största län befolkningsmässigt, men har det tredje största fritidshusbeståndet.



Figur 40. Antal fritidshus per län år 2022. Dalarnas statistik presenteras med en skrafferad stapel. Källa: SCB

Fritidshusbeståndet är intressant i förhållande till befolkningsstorlek på grund av de följder som fritidshusen kan få på det lokala samhället. Det är mest påtagligt i befolkningsmässigt mindre kommuner, vilket är en följd av att ett stort fritidshusbestånd leder till att befolkningen varierar mycket under året. Följderna kan vara både positiva och negativa, och inryms i de tre

kategorierna av hållbar utveckling: social, ekonomisk, och ekologisk hållbarhet.

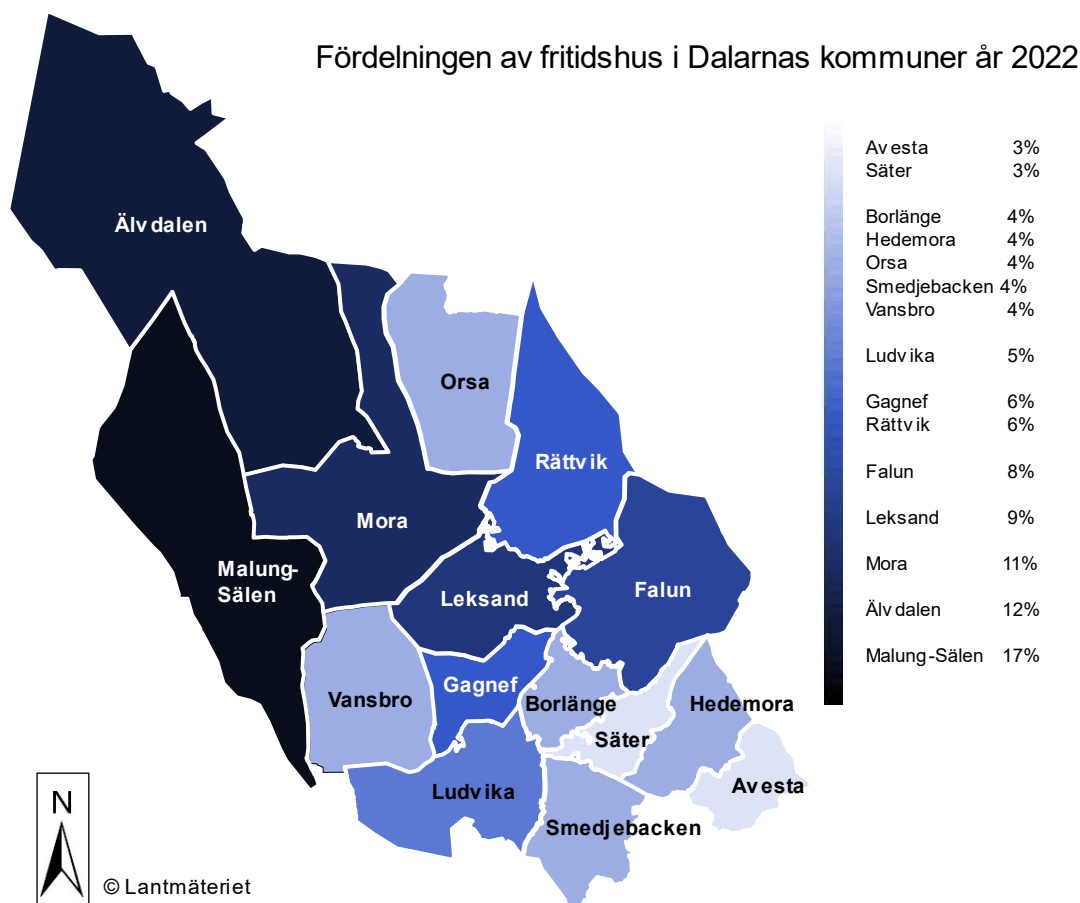
De positiva följderna av ett stort fritidshusbestånd är bland annat att turister bidrar med kundunderlag till lokal handel i små kommuner. En negativ konsekvens är att de som bor i fritidshusen betalar skatt till kommunen de är folkbokförda i. Ansvar för bistånd med samhällsservice, såsom vatten- och avloppstjänster, räddningstjänst med mera, faller på ena sidan på kommunen som fritidshuset är placerat i (Müller & Hall, 2003). Å andra sidan innebär det att områden som annars inte skulle ha tillgång till samhällsservice får, inte bara tillgång till service, utan också service med hög kapacitet. Det möjliggör för den permanenta befolkningen att bo kvar i områden som annars kanske skulle avfolkas på grund av bristen på samhällsservice (Müller, 2002). Dock kvarstår fortfarande problemet att det är den permanenta befolkningen som till stor del ska finansiera underhållet. Exempelvis tar inte statens kommunala utjämningsbidrag hänsyn till att vissa kommuner periodvis har hög belastning på grund av fluktuerande befolkning.

Det kan även uppstå konflikter gällande den sociala strukturen i små orter med stora fritidshusbestånd. Rurala områden, som tidigare inte har haft stora befolkningar, kan förlora både sin gestaltade karaktär såväl som den gemenskap som fanns i områdena när orter växer med personer som vistas där kortare stunder. Detta är framför allt påtagligt när fritidshusen hyrs ut i stället för att de används av ett och samma hushåll, eftersom uthyrningen leder till en större cirkulation av olika personer från vecka till vecka (Müller, 2002). Att vara en befolkningsmässigt liten kommun med stort fritidshusbestånd kan alltså vara en svår ekvation ur flera aspekter.

Oexploaterade områden som exploateras för fritidshus påverkas även ekologiskt. Ekosystemtjänster såsom reglerande tjänster i form av förmågan att absorbera och rena vatten i marken påverkas negativt av mark som i stället blir bebyggd med asfalt eller betong. Likaså minskar de kulturella ekosystemtjänsterna, till exempel möjligheten att ta del av naturen för friluftslivssyften. Ett nybyggt fritidshus område bär inte samma värde som exempelvis ett oexploaterat fjällandskap. Dessa är bara två exempel på sätt som ekosystemtjänster påverkas negativt, det finns dock många fler som påverkas negativt av exploatering. Att bygga fritidshus i tidigare orörd natur är därför också en svår ekvation.

Diskussionen om fritidshus är generell och exemplifierar vad som kan hända i kommuner med stora fritidshusbestånd. En undersökning av hur det faktiskt ser ut i länets kommuner med många fritidshus är intressant, men inryms inte i denna rapport. Här kartläggs fritidshusbeståndet utifrån flera aspekter för att skapa en grundläggande bild över hur fritidshusbeståndet, och ägandet, ser ut i kommunerna. I figuren nedanför redovisas antalet fritidshus i Dalarna fördelat på kommunerna i länet. Störst andel fritidshus återfinns i Malung-Sälens kommun med 17 procent, följt av Älvdalens kommun med 12

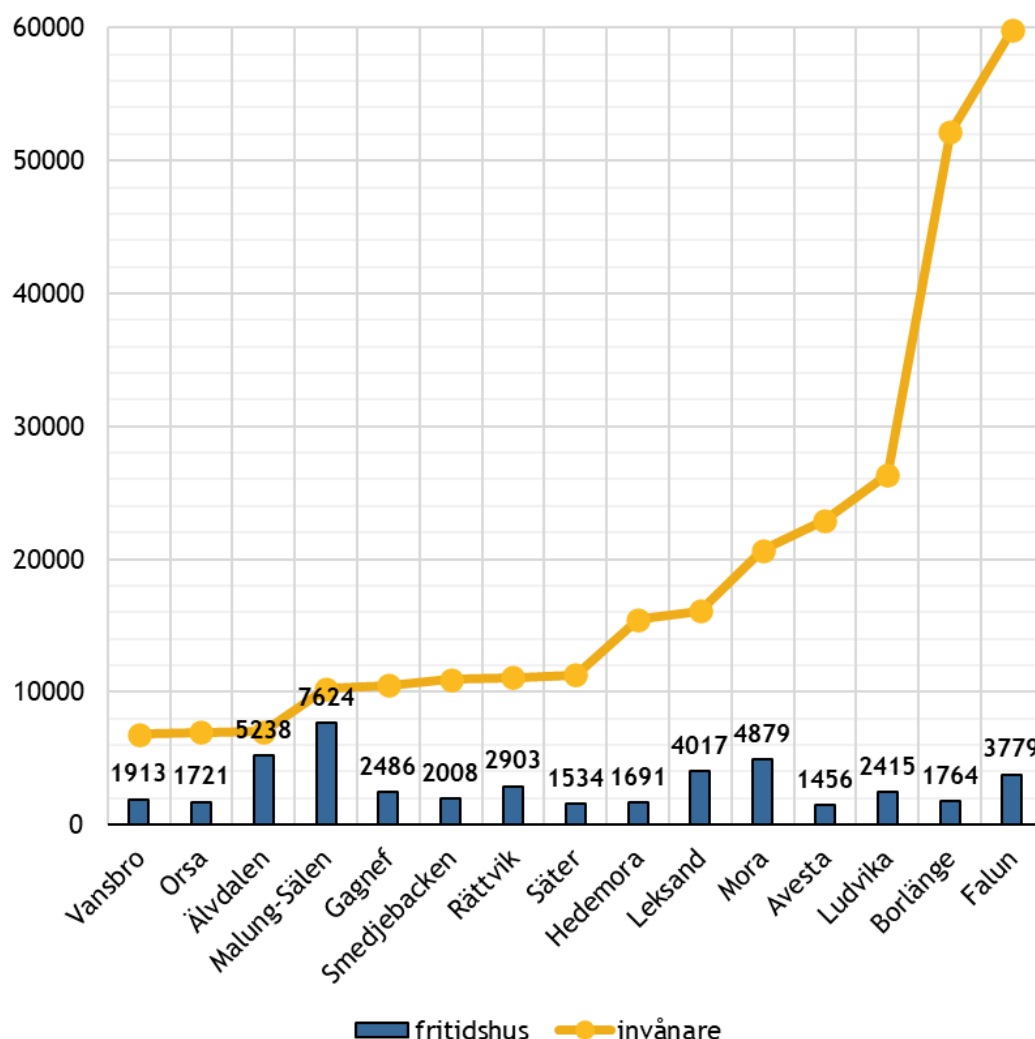
procent och Mora kommun med 11 procent. Dessa kommuner hade även högst andel småhus som inte var äganderätter, vilket kan ha en koppling till fritidshusbeståndet och turistnäringen.



Figur 41. Totala fritidshusbeståndet i Dalarna fördelat över kommunerna i procent.
Källa: SCB

Nästa figur visar andelen fritidshus i förhållande till befolkningmängden i Dalarnas kommuner. Diagrammet visar att Malung-Sälen och Älvdalen har det högsta antalet fritidshus i förhållande till sin befolkningsstorlek. Befolkningsmässigt är de tredje och fjärde minsta kommunerna men sett till antal fritidshus har de näst flest och flest. Borlänge har minst antal fritidshus sett till befolkningsstorlek, kommunen är signifikant större än både Ludvika och Avesta som har ungefär lika många fritidshus.

Antal fritidshus och invånare i kommunerna 2022

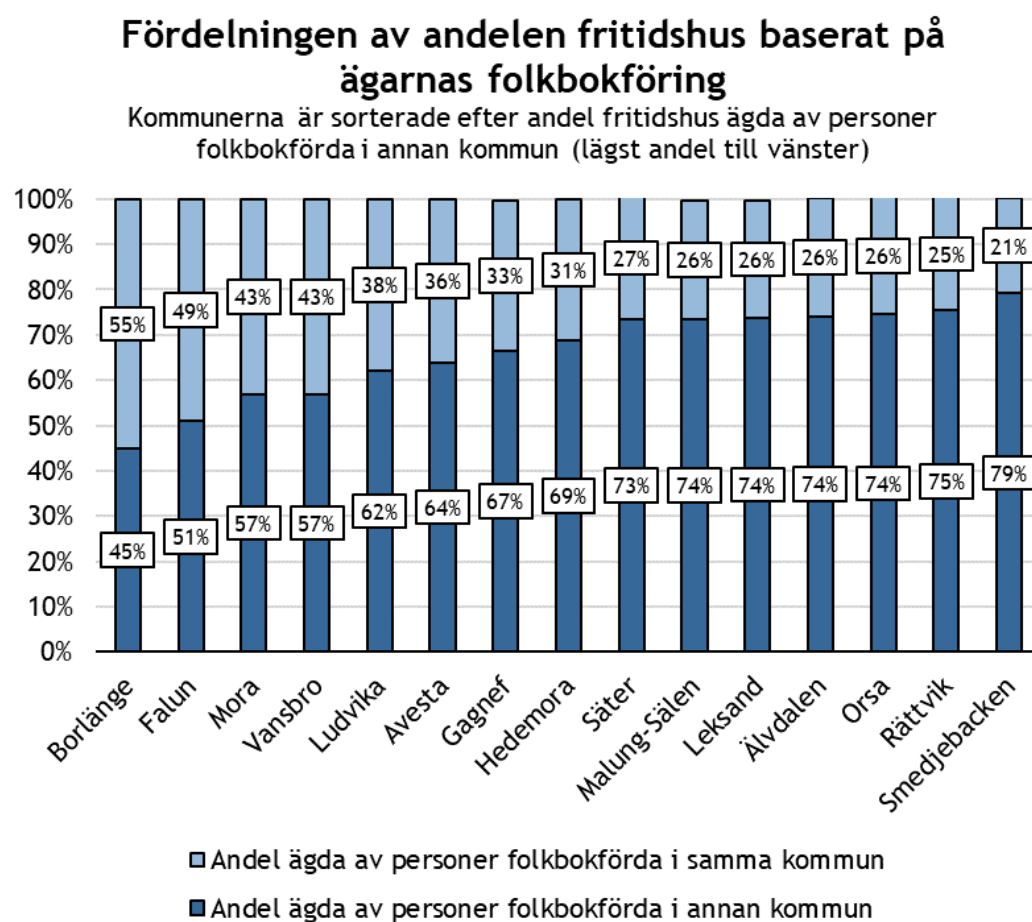


Figur 42. Andelen fritidshus i förhållande till befolkningsmängd i Dalarna kommuner år 2022. Källa: SCB

Fritidshusägande

Dalarnas län har alltså ett stort fritidshusbestånd som främst är koncentrat till några kommuner med relativt liten befolkningsstorlek. Som nämnts tidigare är ägarnas folkbokförda adress en av de aspekter som spelar roll för hur stor påverkan fritidshusen får för kommunerna. I nästa figur visas andelen fritidshus som är ägda av personer som bor i en annan kommun än den kommun som fritidshuset var lokaliserat i år 2022. Snittet i Dalarna är 66 procent, vilket även var snittet i Sverige år 2019 (SCB, 2019b).

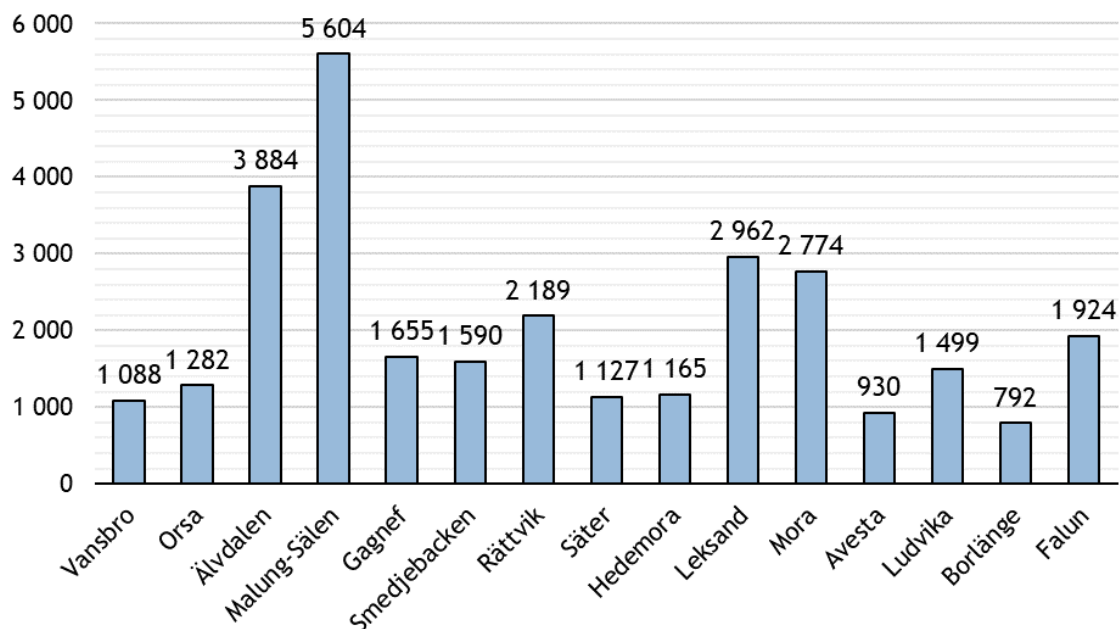
I figuren nedan är det möjligt att urskilja att kommunen med högst andel fritidshusägare som bor i annan kommun är Smedjebacken med 80 procent. Alla kommuner förutom Falun och Borlänge har över 50 procent fritidshusägare som är folkbokförda i en annan kommun, Falun har 49 procent och Borlänge har 46 procent. Generellt tenderar de befolkningsmässigt mindre kommunerna att ha en högre andel fritidshus ägda av personer boende i annan kommun. Trots att andelen är högst i Smedjebacken är antalet fritidshus som ägs av personer boende i annan kommun högst i Malung-Sälen och Älvdalen, detta syns i nästa figur.



Figur 43. Andelen fritidshus i Dalarnas kommuner som ägs av personer som är bor i annan kommun än den kommun som fritidshuset är lokaliserat i. Källa: begärt från SCB

Antal fritidshus ägda av personer folkbokförda i annan kommun

Kommunerna är sorterade efter befolkningsstorlek (minst till vänster)

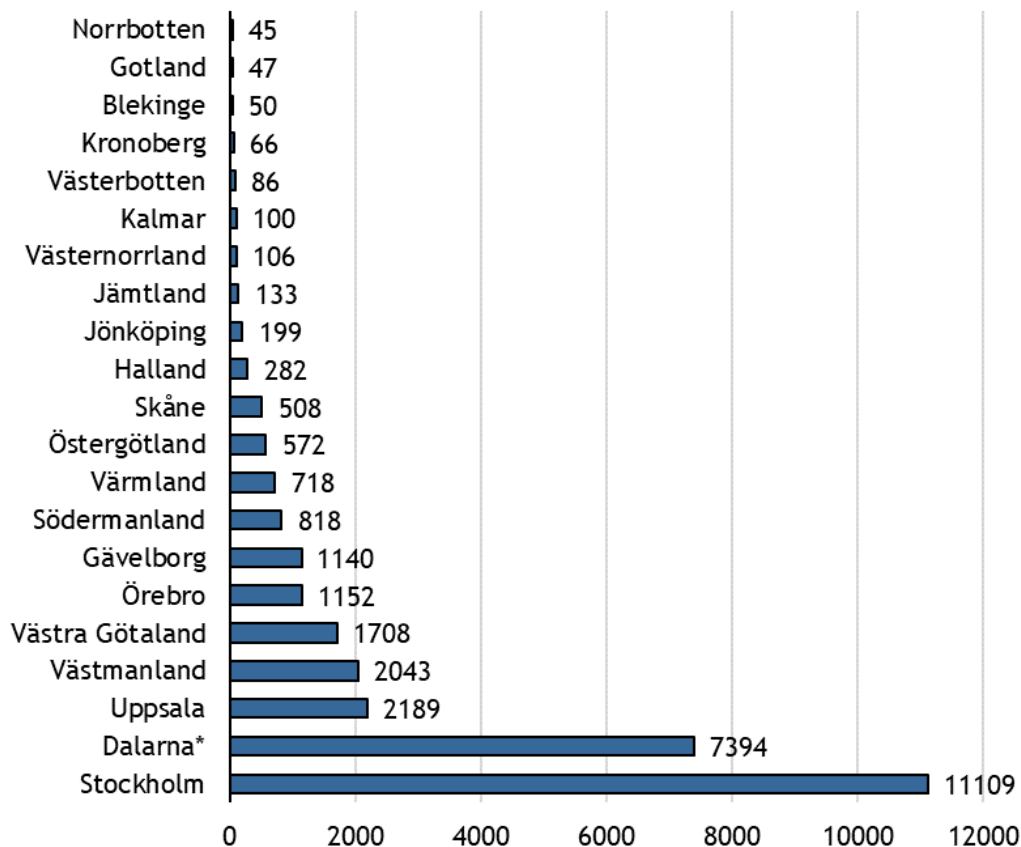


Figur 44. Antalet fritidshus i Dalarnas kommuner som ägs av personer som bor i annan kommun än den kommun som fritidshuset är lokaliserat i. Källa: begärt från SCB

Av de fritidshus som ägs av personer folkbokförda i annan kommun, hör de flesta till Stockholm. I vilket län personerna som äger fritidshus i Dalarna är folkbokförda redovisas nästa diagram. Ett stort antal, i förhållande till andra län, är från Stockholm och sedan följer andra kommuner Dalarna. Även personer från länen Uppsala, Västmanland, Västra Götaland, Örebro, och Gävleborg äger en relativt stor mängd fritidshus i Dalarna med åtminstone 1000 hus.

Dalarnas fritidshusägare efter folkbokfört län

Länen är sorterade efter antal fritidshusägare i Dalarna (lägst överst)



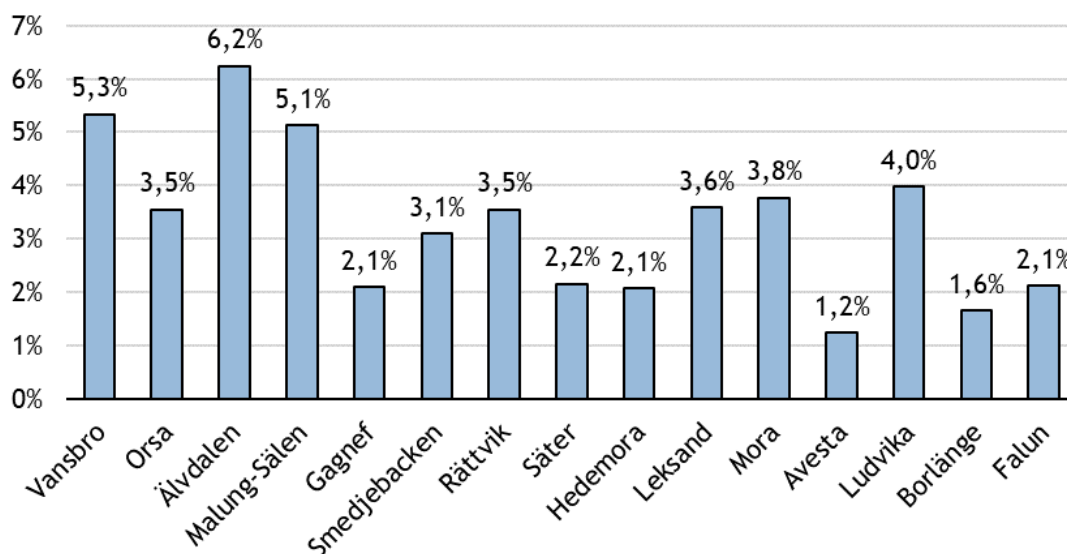
Figur 45. Vilket län ägare av fritidshus i Dalarna som är folkbokförda i annan kommun kommer ifrån. Källa: begärt från SCB

*I Dalarnas statistik räknas de som är folkbokförda i annan kommun i Dalarna än den kommun där fritidshuset är beläget.

Fritidshus behöver inte bara ägas av personer boende i Sverige, en del fritidshus ägs även av personer från andra länder (1 093 fritidshus), och av svenskar som bor i andra länder (624 fritidshus). Sammanlagt ägs 1 717 (3,8%) av fritidshusen i Dalarna av dessa grupper. Diagrammet nedan visar andelen fritidshus som är utlandsägda för varje kommun. Ju längre nordväst en kommun ligger i Dalarna, desto större andel av fritidshusen är utlandsägda. Högsta andelarna har nämligen Malung-Sälen, Älvdalen och Vansbro. Ludvika har fjärde största andelen vilket bryter det tidigare nämnda mönstret. Utöver Ludvika är det ingen kommun i sydöstra Dalarna som har högre andel än kommunerna i nordvästra Dalarna eller runt Siljan.

Andel utlandsägda fritidshus i kommunerna 2022

Kommunerna är sorterade efter befolkningsstorlek (minst till vänster)



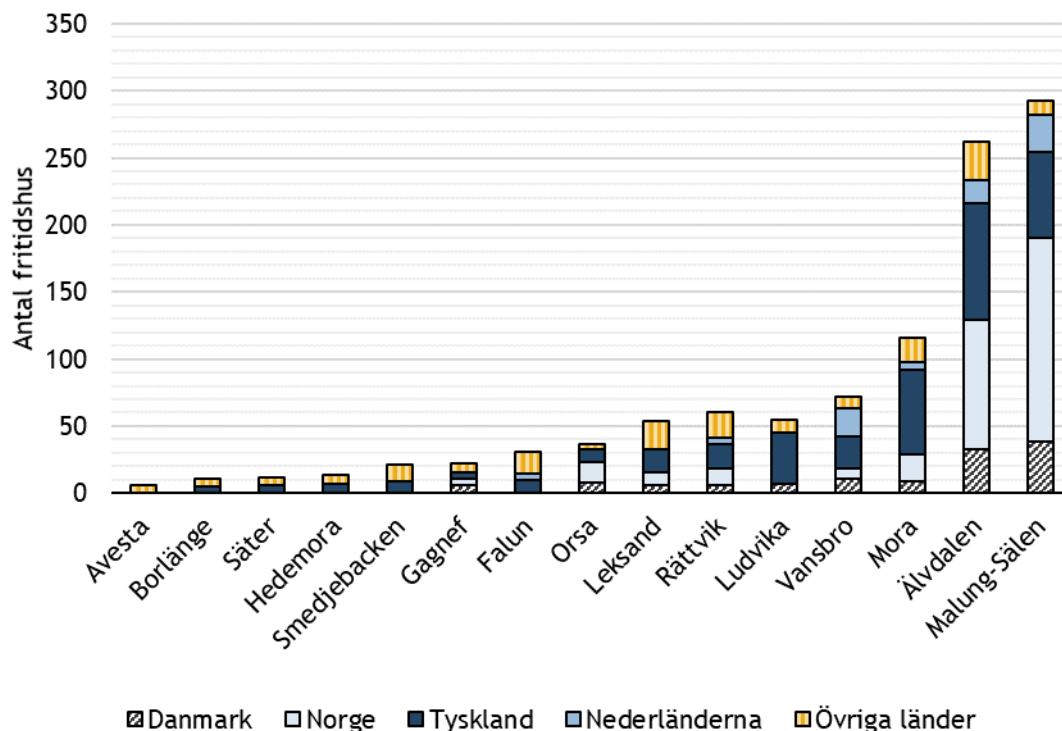
Figur 46. Andel utlandsägda fritidshus i Dalarnas kommuner 2022. Källa: SCB

I nästa diagram och tabell redovisas vilka hemländer ägarna till utlandsägda fritidshus har, utlandssvenskar räknas därför inte med. När en kategori innehåller mindre än fyra fritidshus (men fler än noll) redovisas inte värdet av SCB, det innebär att diagrammet inte reflekterar det faktiska antalet utlandsägda fritidshus. Diagrammet redovisar statistiken i faktiskt antal eftersom andelar inte möjliggöra en jämförelse. Det finns även 27 fritidshus i Dalarna som ägs av ägare där hemlandet är okänt. Antalet ägare där hemlandet är okänt ligger mellan noll och sex i kommunerna, där Ludvika har flest ägare från okänt land. Den kategorin redovisas dock inte i diagrammet men finns i tabell 13 i bilaga 1 som även har de faktiska värdena för de andra länderna.

Flest fritidshus ägs av personer från Tyskland följt av Norge. I gränskommunerna mot Norge (Älvdalen och Malung-Sälen) är den största gruppen från Norge, i dessa kommuner ägs också många fritidshus av personer från Danmark och Tyskland. I kommunerna runt Siljan (dock inte Orsa) kommer största gruppen utländska fritidshusägare i stället från Tyskland. I jämförelse med övriga kommuner är det också en stor andel tyskar som äger fritidshus i Vansbro, som är den kommun som också har näst flest fritidshus ägda av personer från Nederländerna. Flest fritidshusägare från Nederländerna finns i Malung-Sälen. Kommunerna med flest antal fritidshusägare från kategorin övriga länder är Älvdalen och Leksand. Återigen kan faktiska värden ses i tabell 13 bilaga 1.

Utlandsägda fritidshus fördelat efter ägarnas hemländer i kommunerna 2022

Kommunerna är sorterade efter totalt antal fritidshus ägda av personer från annat land (minst till vänster)



Figur 47. Utlandsägda fritidshus i kommunerna fördelat på vilka hemländer som ägarna har, redovisas i faktiskt antal. Kategorin okänt land presenteras inte (men presenteras i tabell 13 bilaga 1) och värden under fyra redovisas inte av SCB. Källa: SCB

Det är inte enbart andelen fritidshusägare som bor utanför kommunen som påverkar kommuner med många fritidshus. En annan aspekt som påverkar är hur ofta och hur länge personerna bor i sitt fritidshus, och om det främst är koncentrerat till en specifik säsong och/eller ett område. I kommuner med många fritidshus, där flera av dem ägs av personer bosatta i andra kommuner, blir följderna antagligen mer påtagliga om alla fritidshusägare kommer på en och samma gång. Om det dessutom är fler än en person som bor i ett fritidshus kan det innebära mer än en fördubbling av befolkningen i dessa kommuner. Statistik gällande hur länge, ofta och när svenska fritidshus används på lokal nivå finns inte i dagsläget, men är något som skulle kunna vara användbart i framtida analyser.



Figur 48. Skidanläggning och hus i Lindvallen, Malung-Sälen. Foto: Mostphotos

Fritidshuspriser

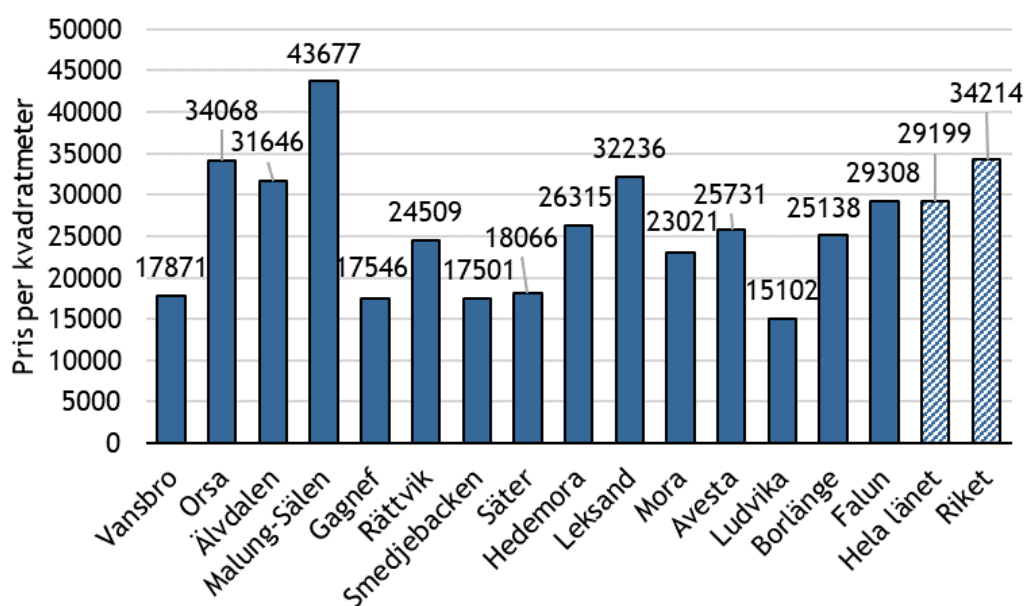
På samma sätt som för den vanliga bostadsmarknaden påverkas fritidshusmarknaden av bostadspriset. Priset indikerar bland annat var efterfrågan är stor. Det är samtidigt viktigt att påpeka att fritidshusen inte nödvändigtvis har en egen bostadsmarknad. Som tidigare nämnts saknas det en juridisk definition av vad som särskiljer ett permanentboende från ett fritidshus. Det innebär att vilket hus som helst kan vara ett fritidshus så länge som det inte används permanent. Det innebär att priserna för fritidshus även påverkar priserna för permanenthus, eftersom sådana kan användas som fritidshus. Följden kan bli att boende i kommuner med höga fritidshusbestånd och en stor turistnäring inte har råd att köpa bostad när de måste konkurrera med personer från exempelvis storstadsområden med mer köpkraft. En sådan utveckling blir mest kännbar för grupper som är ekonomiskt svaga (Bevan & Rhodes, 2005).

I figuren nedan redovisas fritidshuspriserna per kvadratmeter i Dalarnas kommuner. Även statistik för genomsnittet i länet och riket presenteras. Högst kvadratmeterpris har fritidshusen i Malung-Sälen följt av Orsa och Leksand. Älvdalen och Falun ligger dock inte långt efter. Lägst pris har Gagnef, Ludvika, Smedjebacken och Vansbro. En majoritet av kommunerna ligger under snittpriset för fritidshus i länet, men medelvärdet blir påverkat

av att Malung-Sälen har högre fritidshuspriser jämfört med övriga kommuner. Riket har ännu högre snittpris på fritidshus och enbart Malung-Sälen ligger över medelvärdet för riket.

Snittpriset per kvadratmeter för fritidshus i kommunerna, länet och riket 2022-2023

Kommunerna, länet och riket är sorterade efter befolkningsstorlek (minst till vänster)

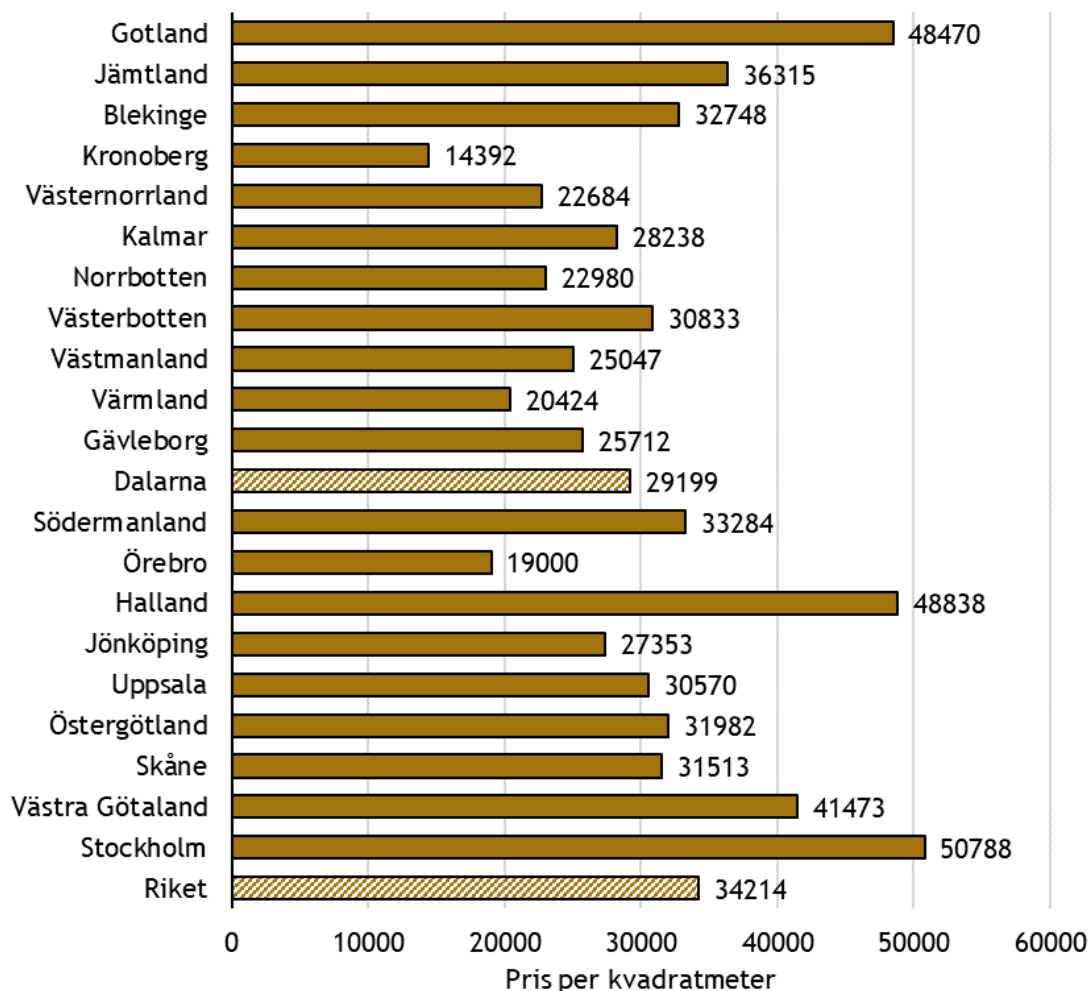


Figur 49. Pris per kvadratmeter för fritidshus i kommunerna, länet, och riket under perioden juni 2022 till maj 2023. Rikets och Dalarnas stapel är skrafferade. Källa: Svensk mäklarstatistik

Medelvärdet för riket påverkas dock av ett fåtal län där fritidshus är dyra. Därför görs en jämförelse mellan länen i nästa diagram. Snittpriset för fritidshus i landet presenteras längst ner i diagrammet. Dalarnas snittpris placerar sig något lägre än mitten i detta sammanhang.

Snittpris per kvadratmeter för fritidshus i länen och riket 2022-2023

Länen och riket är sorterade efter befolkningsstorlek (minst överst)



Figur 50. Snittpriset per kvadratmeter för fritidshus i länen och riket under perioden juni 2022 till maj 2023. Dalarnas och rikets statistik redovisas med skrafferade staplar.
Källa: Svensk mäklarstatistik

Fjällkommuner

Länsstyrelserna i Västerbottens län, Dalarnas län, Jämtlands län och Norrbottens län har gemensamt startat upp ett samarbete för att belysa bostadssituationen i kommuner med fjällorter, som bland annat behöver hantera stora svängningar i befolkningens mängd säsongvis, samt höga fastighetspriser.

Dagens situation

I ovan nämnda län finns flera av landets mest populära orter för skid- och friluftsturism. I orter som Sälen och Idre har det investerats stora summor i både besöksnäring och bostadsbyggande. Av den nyproduktion som har skett de senaste åren i dessa kommuner återfinns en stor andel i just dessa orter. Det är positivt att dessa orter är intressanta att investera i, men samtidigt innebär utvecklingen ett antal svårigheter kopplat till bostadsförsörjningen och till planering och finansiering av kommunal service.

Många av de bostäder som byggs och de bostäder som omsätts på bostadsmarknaden i dessa orter används i huvudsak som fritidsboenden. Till följd av hög efterfrågan har priserna i dessa orter stigit under lång tid vilket möjliggjort investeringar i byggande. Utvecklingen har dock också inneburit att det uppstått en situation som kan liknas vid en sorts gentrifiering.

Länsstyrelsen har haft kontakt med flera av de kommuner i vilka dessa orter är belägna som beskriver att exempelvis yngre familjer och de som arbetar inom vård- och omsorgssektorn har svårt att konkurrera om bostäder i fjällen. Dessa hushåll står sig slätt i konkurrensen med mer kapitalstarka hushåll från andra kommuner som många gånger kan använda en andra fastighet som hävstång för att få lån, eller som kan kalkylera med intäkter från uthyrning de perioder som fritidshuset inte nyttjas. Rådande ränteläge och kreditrestriktioner har sannolikt gjort det ännu svårare för vissa hushåll att efterfråga de bostäder som kommer ut på marknaden, eller att få lån för att bygga. Det är ett stort problem då det innebär att kommunen riskerar att gå miste om välbehövliga skatteintäkter.

De investeringar som har gjorts i fjällorterna har som nämnts ovan framför allt lett till att det byggts småhus/fritidshus men även på vissa håll flerbostadshus. Gemensamt för samtliga boendeformer är att de i huvudsak utgörs av äganderätter, eller i vissa fall bostadsrätter. Besöksnäringen har samtidigt behov av arbetskraft, behov som varierar under året. I många av de populära fjällorterna i länet saknas samtidigt lägenheter i form av hyresbostäder eller entreprenörsbostäder. Det innebär att de som, ofta genom säsongsanställningar, arbetar inom besöksnäringen är hänvisade till att hyra i andra hand eller på kortare kontrakt av privatpersoner. Inte sällan i de fritidshus de inte har möjlighet eller intresse av att efterfråga när de kommer ut på marknaden.

I vissa orter finns dock både allmännyttiga och privata hyresrätter och det är hög efterfrågan på dessa. Kötiderna är långa vilket innebär att det sannolikt är svårt för säsongsanställda att konkurrera om de lägenheter som kommer ut till förmedling. I kontakter med kommunerna har det också framkommit att det inte är ovanligt att den som sitter på ett förstahandskontrakt hyr ut i andra hand via förmedlingstjänster som Airbnb eller liknande. Det leder till att lägenheter där ingen är folkbokförd inte kommer ut till förmedling och därmed inte kan efterfrågas av de som vill bosätta sig permanent i dessa orter. För dem med säsongsanställning är det kanske inte ett

förstahandskontrakt i en hyresrätt som är det mest lämpliga boendalternativet. För denna grupp kan det behövas andra lösningar för att de ska kunna tillgodose sina behov av säsongsvis boende med kort varsel och på kortare kontrakt.

Det finns således en för liten variation i utbudet av bostäder på dessa orter vilket innebär att det inte går att tillgodose de behov som finns. Samtidigt är det svårt för kommunerna att fullt ut påverka situationen. I flera kommuner försöker allmännyttan ta ansvar för att möta de behov som finns. Med stigande kostnader för att bygga och utan investeringsstöd kan det dock bli svårt att få lägenheter uthyrda till nyproduktionshyror.

När fler vistas i dessa orter uppstår behov av och förväntningar på att kommunerna ska erbjuda både service och infrastruktur. Kommunerna investerar därför både i vatten- och avloppsreningsverk och prioriterar resurser till sektorer som vård, skola, sophämtning och räddningstjänst. Detta i ett läge där kommunernas skattekraft inte nödvändigtvis ökar då de som äger och nyttjar fritidshusen är folkbokförda i andra kommuner. Det är ett svårlöst dilemma. Kommunerna välkomnar utvecklingen i och intresset för dessa orter men upplever att det skapar orimliga förväntningar på de tjänster och service som kommunen ska erbjuda. Här innebär det svåra läget på bostadsmarknaden ytterligare problem. Att det är svårt för många som vill bosätta sig permanent i dessa orter att hitta en bostad gör att det råder brist på arbetskraft och att det blir svårare för kommunerna att rekrytera personal för att kunna möta de förväntningar på service som finns. Dessutom ser behoven olika ut under året till följd av att antalet som vistas i dessa orter varierar kraftigt.

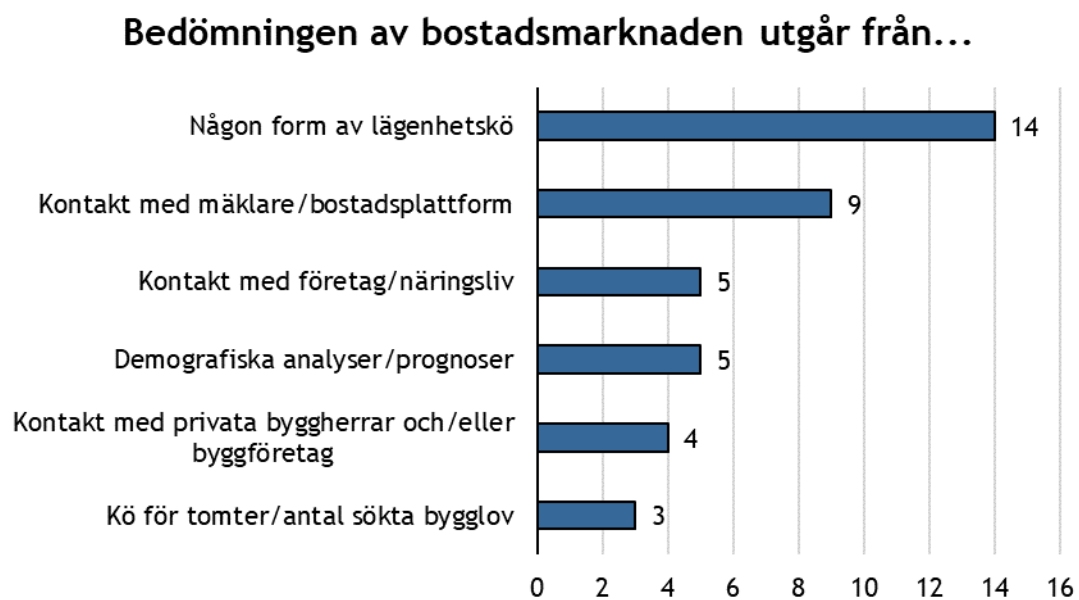
Länsstyrelsen i Dalarnas län planerar att fortsätta arbetet i höst och under nästa år genom att fördjupa oss i de orter som har den här typen av utmaning och titta på vilka insatser som görs och vad som behövs.

Läget på bostadsmarknaden

Kommunerna har i BME 2023 svarat på frågor som rör den lokala bostadsmarknaden. De har bland annat tagit ställning till om det råder balans eller obalans på bostadsmarknaden, vilka typer av bostäder och storlekar som behöver tillkomma, samt läget på bostadsmarknaden för olika grupper. Kommunerna har även gjort en bedömning för de närmsta åren. Viktigt att tänka på är att kommunernas svar i BME görs utifrån kommunens egna bedömningar och tolkningar av enkätfrågorna. Svaren är därför till stor del en färskvara och kan skilja sig från år till år. De kan även variera utifrån vem eller vilka som svarar på de olika delarna i enkäten eller vilken intern dialog det finns innan svar lämnas.

Vad baserar kommunerna sina bedömningar på?

Länsstyrelsen har i år i tillägg till frågorna i BME även frågat vad kommunerna baserar bedömningen av läget på bostadsmarknaden på. I diagrammet nedan redovisas en kategorisering av de vanligaste bedömningsgrunderna som kommunerna uppgav. Varje kommun har svarat flera saker som de baserar sina bedömningar på. Bedömningen görs på olika sätt och av personer inom olika sektorer och därmed möjligen utifrån olika synvinklar. De flesta kommuner svarar själva på enkäten, men i några fall är det i stället det kommunala bostadsföretaget som besvarar hela eller delar av enkäten.



Figur 51. Kategorisering av vanligaste svaren som kommunerna har gett på frågan om vad de baserar bedömningen av bostadsmarknaden i kommunen på. Kommunerna har svarat flera kategorier. Källa: Kommunikation med kommunerna

Det allra vanligaste sättet för kommunerna att basera sina svar på är den kommunala bostadskön eller någon annan form av intressekö. Borlänge svarade inte det alternativet, men den kommunala bostadskön kan ändå anses vara den gemensamma bedömningsfaktorn. Rättvik kommenterade att de utgår ifrån bostadskön, men tar även med aspekten hur lätt det är att hyra ut dessa bostäder. En stor bostadskö reflekterar inte nödvändigtvis ett stort behov.

En majoritet av kommunerna svarade också att de har kontakt med mäklare eller använder sig av bostadsplattformar som underlag. Fem kommuner har kontakt med näringslivet eller företag. Malung-Sälen svarade att de låter näringslivet dela med sig av sina erfarenheter i samband med nyrekryteringar, om vilken typ av boende och var i kommunen som personer söker bostad. Säter svarade att de för dialog med bland annat företagsråd. Vansbro utgår i huvudsak från prognoser om framtida kompetensförsörjningsbehov och det bostadsbehov som medföljer. Kommunen baserar denna slutsats på en förstudie om kompetensförsörjning i kommunen som har kommit fram till att bostadsbehovet är en faktor i den framtida kompetensförsörjningen.

Fem kommuner svarade också att de använde någon form av demografisk analys. Borlänge använder sig av bostadsbehovsanalyser utifrån Boverkets modeller på delområdesnivå i kommunen (NYKO 4). Mora använder sig av sin medborgarundersökning från arbetet med sin översiktsplan i bedömningen av bostadsmarknaden. Andra kommuner utgår i stället ifrån mer traditionella demografiska analyser som exempelvis befolkningsprognoser. Fyra kommuner har kontakt med privata byggherrar med exempelvis markanvisningar, eller fastighetsägare. Tre kommuner svarade också att de utgår från kön för tomter eller sökta bygglösa.

Det fanns även svar som inte passar in i dessa kategoriseringar. Hedemora svarade att de utgår från olika saker beroende på om det handlar om tätorten eller övriga delar. I tätorten utgår kommunen ifrån bostadskön, i övriga delar utgår de enbart ifrån antalet vakanser. Älvdalen och Malung-Sälen svarade att en del av svaret baseras på känsla, det framkommer samtidigt i deras svar att den känslan baseras på åtminstone två av ovanstående kategorier.

På liknande sätt svarade Säter att de utgår från bedömningar i kommunens planeringsgrupp. Säter svarade även att de har dialog och samverkan med kommuner i regionen samt FalunBorlänge-regionen. Mora svarade i stället att de har kontakt med socialförvaltningen. Ludvika har viss kontakt med målgrupper som PRO (pensionärernas riksorganisation), och Smedjebacken svarade att en faktor är omsorgsförvaltningen. Smedjebacken svarade också att deras bedömningar utgår ifrån omvärldsfaktorer inom bland annat näringslivet.

Kommunerna som helhet

I förra årets bostadsmarknadsenkät bedömde fem kommuner att det råde balans på bostadsmarknaden i kommunen som helhet medan tio kommuner bedömde att det fanns ett underskott på bostäder. I år bedömer sex kommuner balans (Borlänge, Hedemora, Ludvika, Orsa, Smedjebacken och Älvdalen) medan nio kommuner bedömer underskott (Avesta, Falun, Gagnef, Leksand, Malung-Sälen, Mora, Rättvik, Smedjebacken och Säter). De bedömningar som kommunerna gjort i år är med andra ord mycket lik de bedömningar de gjorde förra året.



Figur 52. Karta över kommunernas bedömning av läget på bostadsmarknaden i kommunen som helhet 2023. Källa: BME 2023, karta: Länsstyrelsen i Dalarnas län

Majoriteten bedömer underskott på bostäder i kommunen som helhet men fler och fler verkar bedöma balans sett till de senaste åren. Under de senaste tio åren var 2017 och 2019 de år som läget på bostadsmarknaden i länet såg som mörkast ut. Dessa två år bedömde enbart en kommun att det fanns tillräckligt med bostäder och resterande uppgav att det råde underskott på bostäder i kommunen som helhet.

Kommunernas bedömning av bostadsmarknaden i kommunen som helhet 2014-2023

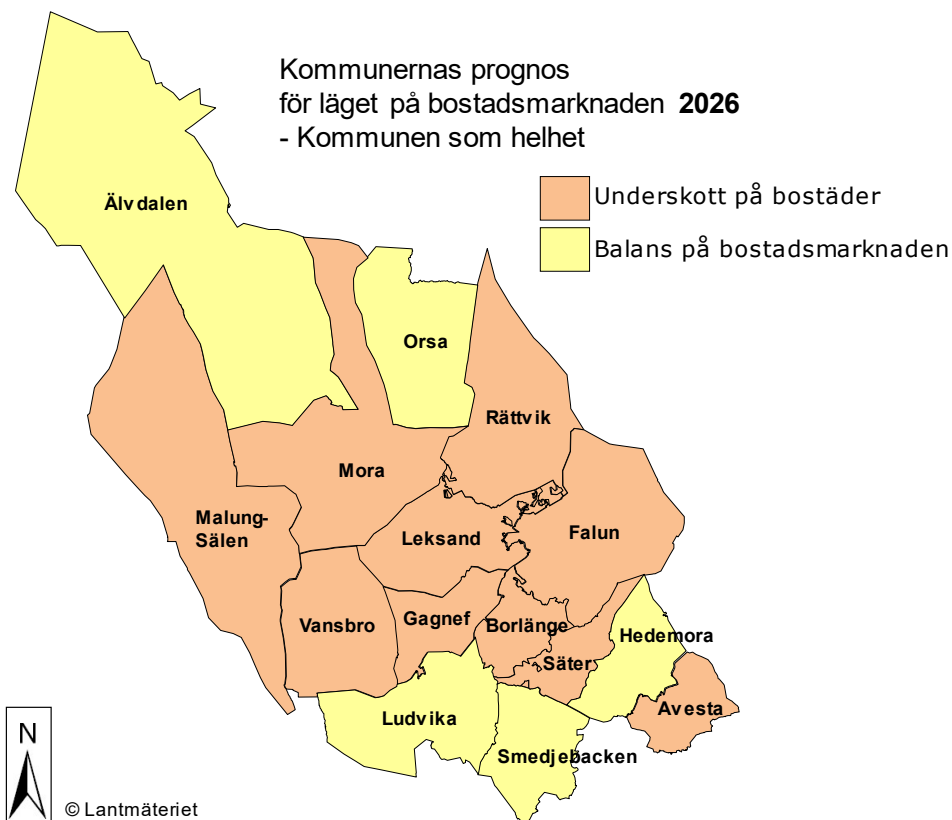
Kommunerna är sorterade efter bokstavsordning (A överst)

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Avesta	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott
Borlänge	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Balans
Falun	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott
Gagnef	U.S.	Balans	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Balans	Underskott	Underskott
Hedemora	Balans	Balans	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Balans	Balans
Leksand	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott
Ludvika	Balans	Balans	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Balans	Balans
Malung-Sälen	Balans	Underskott	Underskott	Underskott	Balans	Underskott	Underskott	Balans	Underskott	Underskott
Mora	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott
Orsa	Balans	Underskott	Underskott	Underskott	Balans	Balans	Balans	Underskott	Balans	Balans
Rättvik	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Balans	Balans	Underskott	Underskott
Smedjebacken	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Balans	Balans	Balans
Säter	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott
Vansbro	Underskott	Underskott	Balans	Underskott	Balans	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott
Älvdalen	Balans	Balans	Balans	Balans	Balans	Underskott	Balans	Balans	Balans	Balans

Underskott
Överskott
Balans
U.S. Uppgift saknas

Tabell 3. Kommunernas bedömning av läget på bostadsmarknaden i kommunen som helhet. Källa: BME 2023

När kommunerna får bedöma hur läget på bostadsmarknaden kommer se ut i kommunen som helhet om tre år bedömer tio kommuner att det kommer finnas ett underskott (Avesta, Borlänge, Falun, Gagnef, Leksand, Malung-Sälen, Mora, Rättvik, Säter och Vansbro). Fem kommuner bedömer att det kommer vara balans på bostadsmarknaden (Hedemora, Ludvika, Orsa, Smedjebacken och Älvdalen). Kommunerna tror alltså inte att de kommer lyckas bygga bort underskottet under kommande tre år, utan ytterligare en kommun kommer enligt prognosen ha underskott på bostadsmarknaden som helhet.



Figur 53. Karta över kommunernas prognos för läget på bostadsmarknaden som helhet 2026. Källa: BME 2023, karta: Länsstyrelsen i Dalarnas län

Kommunerna har som vanligt fått kommentera läget. Gagnefs kommun skriver att det finns en lång bostadskö hos det kommunala bostadsbolaget och att det finns en generell bostadsbrist i hela kommunen. Även Leksand rapporterar att det finns en stor efterfrågan på alla former av boende och att bostadsköerna är långa. Kommunen kommenterar också att företag har problem att rekrytera personal eftersom det är tufft att hitta boende.

Rättvik skriver att konjunkturläget kan medföra större behov av billigare bostäder och konstaterar att sådana är svåra att hitta idag. Mora kommun kommenterar att enligt Boverkets beräkningsmodell är det en mindre andel hushåll i Mora som har en ansträngd boendekonomi i jämförelse med länet och riket. Däremot är andelen hemmaboende barn större i Mora i jämförelse med länet och riket, vilket indikerar att det inte finns tillräckligt mycket bostäder som svarar mot behovet för gruppen ungdomar.

Säters kommun bedömer att det fortfarande råder en obalans på marknaden kopplat till efterfrågan och tillgång. De tillägger dock att det är flera stora externa projekt under planering och att dessa kan komma att påverka

balansen. Smedjebacken kommenterar att det finns en stor grupp äldre som letar eller kommer att leta alternativ till eget småhus och som ofta efterfrågar bostadsrätt. Borlänge kommun menar att utbudet av bostäder troligen inte matchar det bostadssökande efterfrågar gällande utformning och lokalisering. Vidare skriver kommunen att ombyggnation av befintligt bestånd troligen kan åtgärda delar av trångboddheten i kommunen.

Älvdalen kommenterar att förutsättningarna för bostadsmarknaden i kommunen gör att det är en svår avvägning mellan balans och underskott. Kommunen beskriver att de har fjällvärldens utveckling i Idre med krav på bostäder för säsongarbetare samtidigt som samhället är litet och består av 900 invånare. Kommunen ser en urbanisering och en ökad önskan om centrala bostäder för äldre och yngre och konstaterar att dagens utbud inte möter denna efterfrågan. Det finns samtidigt väldigt många bäddar och de byar som finns runt omkring tätorterna har tomma hus stående. Kommunen tillägger dock att då samhällena är så små är det eventuella underskottet av bostäder i faktiskt antal inte särskilt stort och att de därför drar sig för att bedöma underskott på bostadsmarknaden som helhet.

Malung-Sälens kommun skriver att en stor del av den pågående planläggningen i kommunen går ut på att möjliggöra fjällnära fritidsboende. Både kommunen och näringslivet ser dock ett behov av fler byggbara tomter för permanentboende, inte minst för att möjliggöra framgångsrik kompetensförsörjning över de kommande åren. Kommunen konstaterar att det finns behov av fler hyresrätter i varierande storlekar och bedömer att fler hyresrätter i Sälen-området är en nyckel för att säkerställa att kommunen och näringen klarar kompetensförsörjningen. Med tanke på den omfattande besöksnäringen tas en relativt stor andel av bostäderna i kommunen i anspråk av personer som arbetar i kommunen eller besöker den tillfälligt.

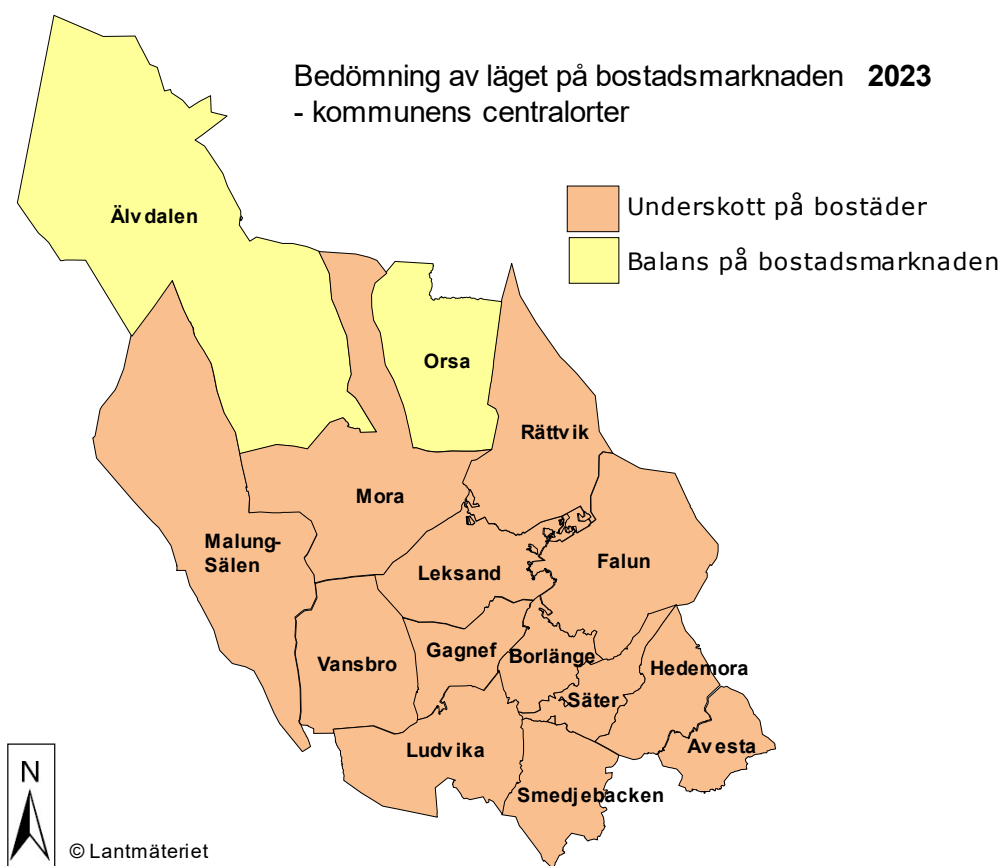
Kommunen bedömer att utbudet av bostäder därmed behöver bli större och bredare i så gott som samtliga upplåtelseformer för att möta den efterfrågan och de behov som finns. Vidare leder det bristande utbudet kombinerat med snabb prisutveckling (i framför allt norra kommundelen) till låg rörlighet på den lokala bostadsmarknaden, vilket ytterligare försvårar för människor som vill hitta en bostad och etablera sig i kommunen. Bostadsmarknaden i Sälenfjällen har enligt lokala mäklare inte blivit föremål för minskad efterfrågan eller omfattande prisnedgång, den övergripande ekonomiska utvecklingen till trots.

Som konstaterats ovan ser kommunen ytterligare en utmaning i att möjliggöra för fler äldre att flytta från stora äganderätter till attraktiva bostads- eller hyresrätter, vilket i sin tur skulle skapa ett bredare utbud för unga samt familjer som vill köpa bostad. Det finns i kommunen och framför allt i Malung behov av ytterligare trygghetsboenden för äldre, dels som ett led i att allmänt bredda boendebudet, dels för att möta behovet hos en hög

andel äldre inom särskilt boende. I kommunen finns även behov av ytterligare gruppboende i Malung, på såväl kort som lång sikt.

Centralorter

Kommunerna har under flera års tid haft brist på bostäder i de centrala delarna av kommunen. Denna brist verkar kvarstå utifrån svaren i årets BME. Två kommuner (Orsa och Älvdalen) bedömer balans på bostadsmarknaden i kommunens centrala delar eller centralort. Resterande 13 kommuner bedömer underskott. Trenden har under flera år varit att kommunerna märker ett större behov av bostäder i de centrala delarna medan underskottet inte är lika märkbart i övriga delar av kommunerna.



Figur 54. Karta över kommunernas bedömning av läget på bostadsmarknaden i kommunernas centralorter 2023. Källa: BME 2023, karta: Länsstyrelsen i Dalarnas län

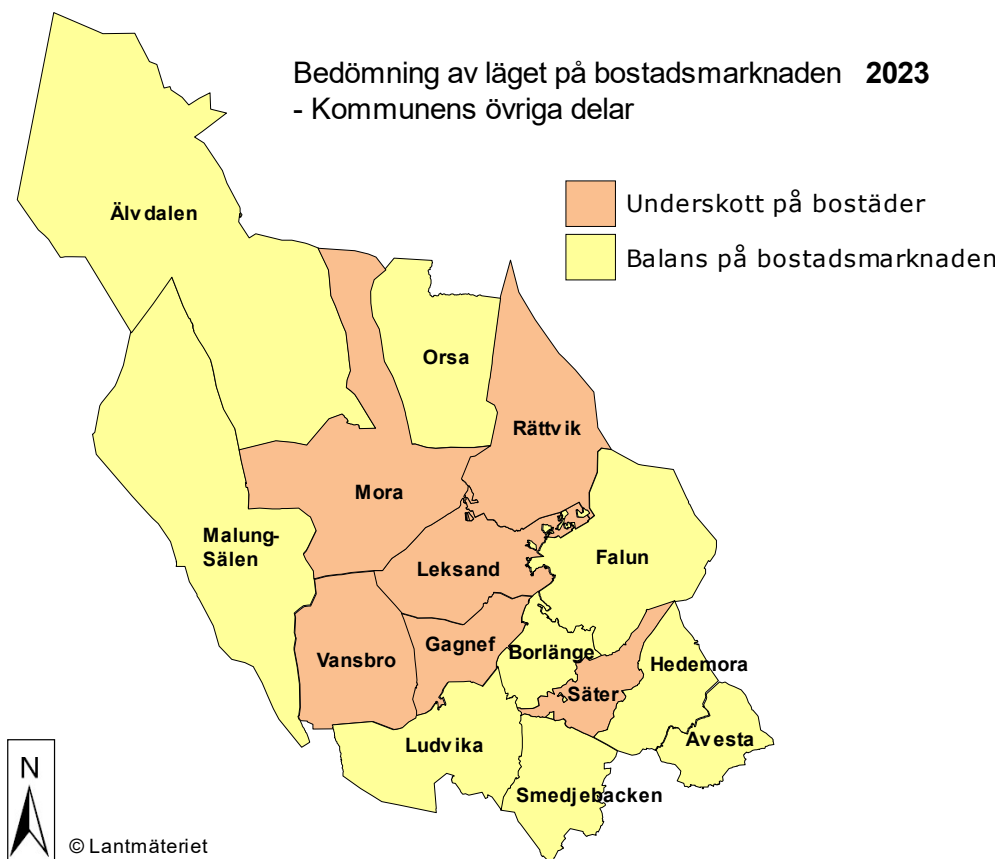
Ludvika kommun kommenterar att de bedömer att det överlag råder balans på bostadsmarknaden men att det i Ludvika tätort finns ett underskott av större lägenheter och småhus, samt ett överskott av små lägenheter.

Kommunerna har även fått bedöma hur det kommer att se ut på bostadsmarknaden i kommunens centralorter om tre år. 13 av länets 15 kommuner bedömer att det även om tre år kommer finnas ett underskott av bostäder (Avesta, Borlänge, Falun, Gagnef, Hedemora Leksand, Ludvika, Malung-Sälen, Mora, Rättvik, Smedjebacken, Säter och Vansbro) medan två kommuner bedömer att det kommer vara balans (Orsa och Älvdalen). Kommunerna tror alltså inte på någon förändring under kommande tre år.

Övriga delar

Bedömningar om balans, underskott, eller överskott på bostadsmarknaden för kommunens övriga delar kan vara svåra att göra och reflekterar inte nödvändigtvis de olikheter som kan finnas mellan mindre orter utanför centralorten i kommunerna. En kommun kommenterar att begreppet ”kommunens övriga delar” är en svepande benämning och menar att det kan skilja sig mycket mellan olika delar av kommunen, även om samtliga grupperas in i övriga delar.

Trycket efter bostäder är liksom tidigare år något mindre i kommunernas ytterområden. I årets BME bedömer nio kommuner att utbudet på bostäder i kommunens övriga delar motsvarar efterfrågan (Avesta, Borlänge, Falun, Hedemora, Ludvika, Malung-Sälen, Orsa, Smedjebacken och Älvdalen). Övriga sex kommuner i länet bedömer att det råder brist på bostäder även i kommunens ytterområden (Gagnef, Leksand, Mora, Rättvik, Säter och Vansbro).



Figur 55. Karta över kommunernas bedömning av läget på bostadsmarknaden i kommunernas övriga delar 2023. Källa: BME 2023, karta: Länsstyrelsen i Dalarnas län

När kommunerna ska bedöma hur läget på bostadsmarknaden kommer att se ut om tre år i kommunens övriga delar bedömer nio kommuner balans (Borlänge, Falun, Hedemora, Ludvika, Orsa, Malung-Sälen, Smedjebacken, Vansbro och Älvdalen) medan sex kommuner bedömer underskott (Avesta, Gagnef, Leksand, Mora, Rättvik och Säter). Dessa bedömningar är väldigt lika de bedömningar som kommunerna har gjort under de senaste åren och likt prognoserna för kommunen som helhet och kommunens centralorter, tror inte kommunerna att det kommer att ske några större förändringar.

Bostäder för olika grupper

För att uppnå en bostadsmarknad där det finns goda bostäder för alla behöver olika grupper i samhället som kan ha det svårare på bostadsmarknaden beaktas särskilt. Även om förutsättningarna inom en och samma grupp kan se olika ut kan det finnas strukturella svårigheter för vissa grupper på den ordinarie bostadsmarknaden och olika bostadspolitiska

åtgärder kan behöva sättas in för att förbättra villkoren för de grupper som har sämre förutsättningar och vars villkor inte ser ut som för andra personer på den ordinarie bostadsmarknaden.

Ungdomar, det vill säga personer mellan 19 och 25 år, studenter och nyanlända tillhör alla grupper som inte har hunnit etablera sig på vare sig bostads- eller arbetsmarknaden. Därför har de ofta andra villkor och förutsättningar på den ordinarie bostadsmarknaden. Äldre personer och personer med funktionsnedsättningar är andra grupper som kan ha andra villkor och behov på bostadsmarknaden.



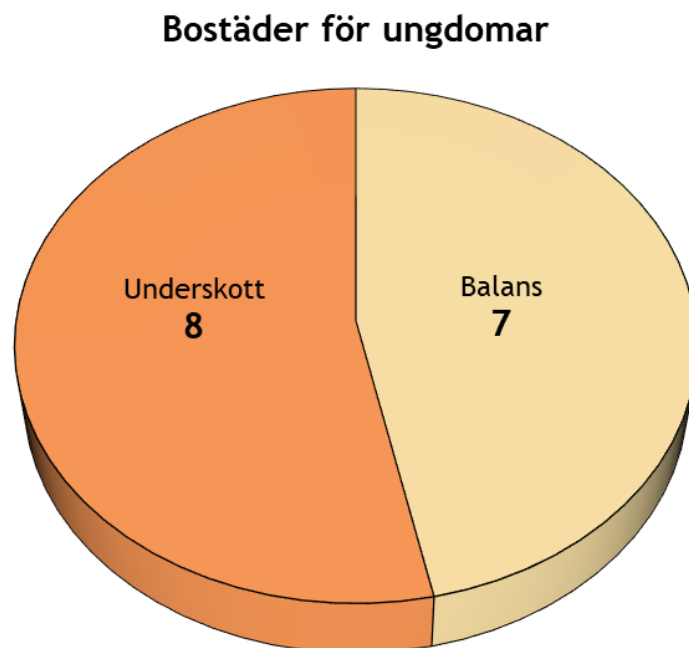
Figur 56. Händer som skyddar färgglada pappersfigurer som symbol för mångfald och inkludering. Foto: Mostphotos

Ungdomar (19-25 år)

Ungdomar tenderar att ha sämre ekonomiska förutsättningar, kortare kötid i olika bostadsköer, samt inte så många sociala kontakter. Det kan därför råda underskott på bostäder för ungdomar även om det generellt sett är balans på kommunernas bostadsmarknad (Boverket, 2023a). I årets bostadsmarknadsenkät svarar sju kommuner att det råder balans på bostadsmarknaden för ungdomar mellan 19 och 25 år (Avesta, Borlänge, Hedemora, Ludvika, Malung-Sälen, Orsa och Smedjebacken) Resterande åtta kommuner bedömer underskott (Falun, Gagnef, Leksand, Mora, Rättvik, Säter, Vansbro och Älvdalen).

Under flera år har kommunerna bedömt att den främsta förklaringen till underskottet på bostäder för ungdomar är den generella bostadsbristen. Även i årets BME uppger nästan hälften (sju kommuner) att detta är en av de främsta förklaringarna till bristen. Några kommuner uppger även att lediga

bostäder ligger i områden som inte är attraktiva för ungdomar (två kommuner), att lediga bostäder är för dyra för ungdomar (2), att det är lång kötid till bostad i kommunen (2) och att finns för få bostäder som är särskilt avsedda för ungdomar (1).



Figur 57. Kommunernas bedömning av underskott, balans eller överskott för bostäder för ungdomar. Källa: BME 2023

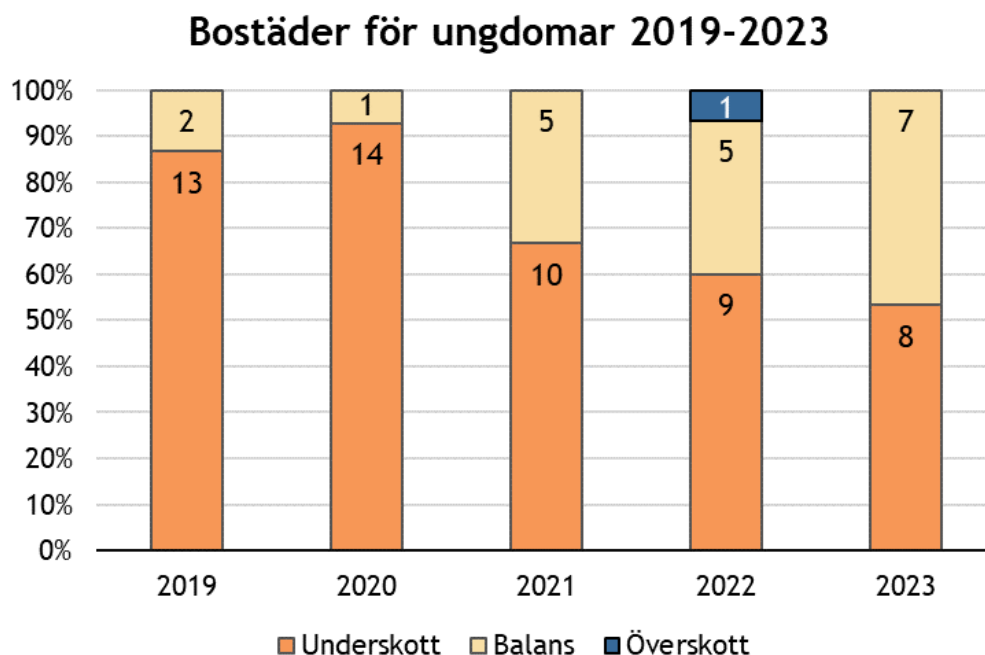
Trots att kommunerna anger att det råder brist på bostäder för ungdomar är det relativt få som genomför särskilda insatser för att motverka detta. Tio kommuner anger att det inte pågår några insatser för att underlätta för ungdomar att skaffa en egen bostad. De fem kommuner som svarar i BME 2023 att det pågår insatser finns även bland de sju kommuner som bedömer att det råder balans på bostadsmarknaden för denna grupp. I Malung-Sälen och Ludvika använder man sig av hyresrabatter för ungdomar. I Avesta finns möjlighet att ansöka om förtur till bostad för personer som är under 26 år, hemmavarande i kommunen och har fått en tillsvidareanställning. Leksand och Säter svarar att kommunen satsar på nyproduktion av bostäder med



Figur 58. Ung person öppnar dörr med nyckelknippa i låset. Foto: Mostphotos

överkomliga hyror. Älvdalens kommun bedömer att det finns ett underskott av bostäder för ungdomar och kommenterar att de har ett internatboende till en gymnasieskola med riksintag och är i behov av bostäder åt gymnasieelever, men att det är svårt att hitta rätt boendeform utanför skolans egna internat.

Endast en kommun i länet har idag särskilda ungdomsbostäder, det vill säga bostäder som hyrs ut till personer under en viss ålder. I Malung-Sälen finns för närvarande tio särskilda ungdomsbostäder. Kommunen kommenterar dock i enkäten att ungdomsboendet är på väg att fasas ur då kommunen under många år upplevt en viss problematik med ett koncentrerat ungdomsboende. Det har till och från funnits perioder med vakanta bostäder och det har även funnits en störningsproblematik.



Figur 59. Kommunernas bedömning av underskott, balans eller överskott för bostäder för ungdomar under de fem senaste åren. Källa: BME 2019-2023

Kommunernas bedömningar av ungdomars chanser på bostadsmarknaden ser dock ljusare ut idag än för fem år sedan då endast två kommuner i länet bedömde balans. Detta tycks inte bero på att det tillkommit fler särskilda ungdomsbostäder i länet. I BME 2019 svarade två kommuner att det fanns särskilda ungdomsbostäder i kommunen och i år har endast en kommun svarat att det finns sådana bostäder i kommunen. Det förbättrade läget går i stället troligen hand i hand med det något förbättrade läget på bostadsmarknaden generellt. I BME 2019 bedömde endast en kommun i länet balans medan resterade 14 kommuner bedömde att det var underskott på bostäder i kommunen som helhet. Det har möjligen också att göra med att det har byggts mer hyresrätter de senaste tio åren än tidigare, vilket innebär att det har tillkommit boendeformer som efterfrågas mer av ungdomar.

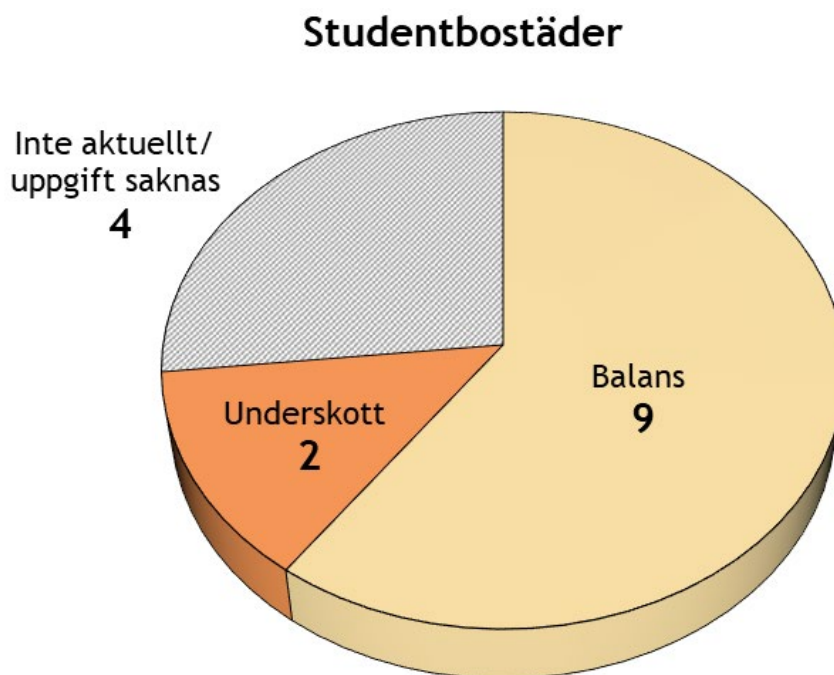


Figur 60. Studierum i anslutning till studentbostäder i Falun. Foto: Vide Persson.

Studenter

Likt ungdomar är studenter en ekonomiskt svagare grupp. Detta tillsammans med ett behov av att bo i närheten av högskolan eller universitetet gör studenter till en speciell grupp på bostadsmarknaden. I BME 2023 bedömer nio kommuner att det råder balans på bostadsmarknaden i kommunen för studenter (Borlänge, Falun, Mora, Malung-Sälén, Leksand, Ludvika, Smedjebacken, Säter och Vansbro). I länet finns två kommuner (Gagnef och Rättvik) som svarar att det finns ett underskott på studentbostäder och att detta beror på den generella bristen på bostäder. De skriver även att det inte finns några särskilda studentbostäder alls i kommunen. Fyra kommuner uppger att det inte är aktuellt med studentbostäder i kommunen (Hedemora, Ludvika, Orsa och Älvdalen)

Malung-Sälén och Leksand svarar att de inte har många studentbostäder som står lediga under året, medan högskoleorterna Falun och Borlänge svarar att deras bestånd generellt är uthyrt men att det finns vakanser under vår och sommar. Falu kommun kommenterar också att enligt studentorganisationen i Sverige är studentboendet i kommunen i balans. Borlänge kommenterar att pandemin har lett till minskad inflyttning av studenter till kommunen och att andra problem, framför allt för de internationella studenterna, har påverkat uthyrningen.

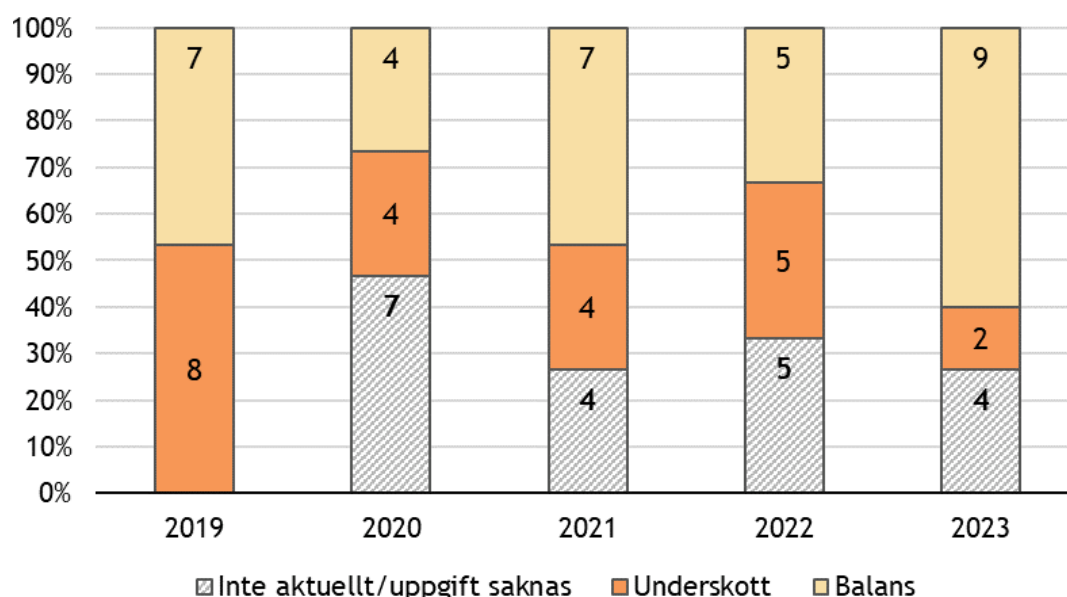


Figur 61. Kommunernas bedömning av underskott, balans eller överskott för bostäder för studenter. Källa: BME 2023

Det finns, enligt kommunernas svar i BME 2023, minst 844 särskilda studentbostäder i länet. En kommun svarar att bostadstypen finns, men anger inget antal. I BME 2019 angav kommunerna att det fanns minst 685 studentbostäder i länet, vilket innebär att det under de senaste fem åren har tillkommit fler, troligen främst genom nybyggnation.

Några fler kommuner uppger att det idag är balans på bostadsmarknaden för studenter jämfört med 2019. I BME 2019 var det åtta kommuner som bedömde underskott och sju kommuner som uppgav balans. Värt att notera är dock att kommunerna i BME 2019 inte kunde välja svarsalternativet "ej aktuellt", vilket påverkar statistiken.

Studentbostäder 2019-2023



Figur 62. Kommunernas bedömning av underskott, balans eller överskott av studentbostäder mellan åren 2019-2023. Källa: BME 2019-2023

Studentbostäder endast för studenter?

Boverket har fått i uppdrag av regeringen att föreslå lättnader i kraven på studentbostäder, vilket endast gäller för bostäder som byggs på en universitets- eller högskoleort. Det finns dock andra grupper som möjligen kan likställas med studenter på högskoleorter. Det gäller exempelvis elever på gymnasium med specialinriktningar som flyttar från annan ort och säsongsanställda inom turistnäringen.

Med anledning av Boverkets uppdrag har sex fjällkommuner, däribland Malung-Sälen och Älvdalen, gått samman och skrivit en debattartikel. Avsikten med lättnaderna i lagstiftningen är att skapa fler och billigare studentbostäder. Eftersom studerande endast bor en begränsad tid i sina studentbostäder, anses det rimligt med en något lägre standard. De undertecknande kommunerna menar att förutsättningarna för säsongsanställda i besöksnäringen vid landets fjällanläggningar är de samma som för studenter. Ofta handlar det om unga personer som endast bor på orten under del av året och som i genomsnitt arbetar tre säsonger på fjällanläggningen. Kommunerna skriver att "en ändring av lagen skulle göra det enklare att kostnadseffektivt uppföra små, men goda, bostäder åt den säsongsanställda personalen."

Nyanlända

Migrationsverket ska anvisa kommuner att ta emot nyanlända personer för bosättning i de fall familjen eller personen inte kan ordna eget boende (Bosättningslagen 2016:38). En person anses vara nyanländ så länge hen omfattas av etableringsinsatser, det vill säga under två till tre år.

Fördelningstal är det förväntade mottagandet, det vill säga den lagstadgade kapacitet en kommun har att kunna ta emot anvisade nyanlända. Det kan per definition inte bli högre, men kan som historien visat bli lägre. Däremot kan det totala mottagandet bli avsevärt högre vid tillfällen likt Rysslands invasionskrig mot Ukraina, då Dalarna under 2022 tog emot två gånger mer än det ordinarie mottagandet med boendebehov.

De flesta kommuner i länet hade en ganska låg måluppfyllelse under 2022. Bara ett par kommuner tog emot så många som fördelats. I nedanstående tabell presenteras kommuntalen som länsstyrelsen och Migrationsverket har slagit fast för det kommande året i Dalarnas kommuner. Kommunerna utgår dock från sina erfarenheter av mottagande av nyanlända under 2022 när de svarar på enkäten.

Fördelningstal för anvisade nyanlända i kommunerna 2023

Kommunerna är sorterade efter befolkningsstorlek (minst överst)

Kommun	Fördelningstal
Vansbro	2
Orsa	2
Älvdalen	5
Malung-Sälen	7
Gagnef	11
Smedjebacken	7
Rättvik	8
Säter	7
Hedemora	0
Leksand	14
Mora	13
Avesta	0
Ludvika	0
Borlänge	0
Falun	37
Totalt	113

Tabell 4. Fördelningstal över det förväntade mottagandet av nyanlända i Dalarnas kommuner till 2023. Källa: Migrationsverket

I mars 2022 aktiverade EU massflyktsdirektivet som innebär att personer från Ukraina ska erbjudas tidsbegränsat uppehålls- och arbetstillstånd inom EU. Det är viktigt att notera att anvisningar enligt massflyktsdirektivet är ett eget anvisningstal i sig och att det inte ingår i tabellen ovan.

Måluppfyllelsen under 2022 var lägre än prognostiserat och hur det kommer att se ut under innevarande år återstår att se. I maj 2023 fanns det 643 individer registrerade i Dalarna med massflyktingtillstånd vilket kan definieras som akut mottagande. Det akuta mottagandet i Dalarna var cirka tre gånger så högt som det ordnade mottagandet, som regleras genom kommuntalet för 2022. I jämförelse med 2023 är det närmare sex gånger så mycket. I tabellen under följer därför anvisningarna till Dalarnas kommuner för år 2023 vilka är baserade på en prognos av migrationsverket som uppdateras fyra gånger per år.

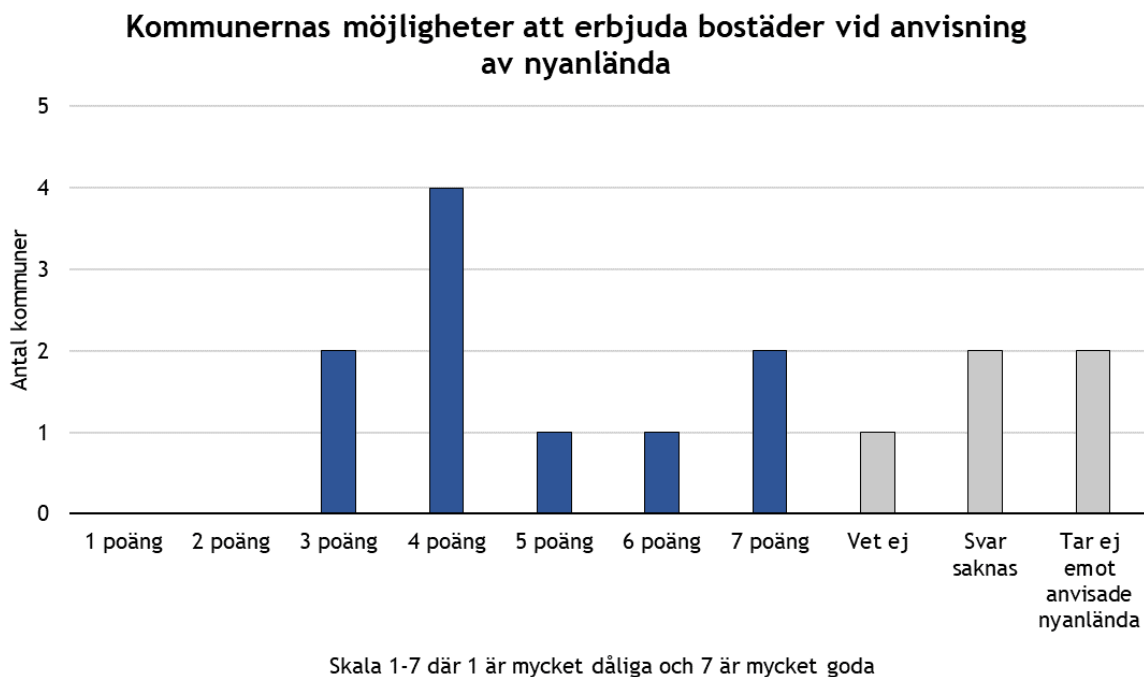
Anvisningar enligt massflyktsdirektivet i kommunerna 2023

Kommunerna är sorterade efter befolkningsstorlek (minst överst)

Kommun	Fördelningstal
Vansbro	11
Orsa	15
Älvdalen	13
Malung-Sälen	30
Gagnef	27
Smedjebacken	12
Rättvik	17
Säter	26
Hedemora	12
Leksand	1
Mora	23
Avesta	0
Ludvika	0
Borlänge	74
Falun	105
Totalt	366

Tabell 5. Fördelningstal över den anvisade mängden flyktingar enligt massflyktingsdirektivet i Dalarnas kommuner till 2023. Källa: Migrationsverket

13 av 15 kommuner i länet svarar i årets BME att de tar emot anvisade nyanlända i enlighet med bostättningslagen. Precis som förra året har kommunerna i årets bostadsmarknadsenkät fått skatta sina möjligheter att ta emot anvisade nyanlända genom en skala från 1 till 7, där 1 är mycket dåliga och 7 är väldigt bra. Mottagandet har minskat, vilket visar sig i kommunernas bedömningar eftersom de flesta uppger att de har bättre möjligheter i år, jämfört med föregående år. Falu kommun har placerat sig i mitten av skalan och kommenterar att det fortfarande råder bostadsbrist i kommunen men då mottagandet har minskat har det blivit lättare att ordna färre bostäder. Kommunens erfarenheter är att det är svårare att få tag i stora lägenheter men även små lägenheter som till exempel ettor.

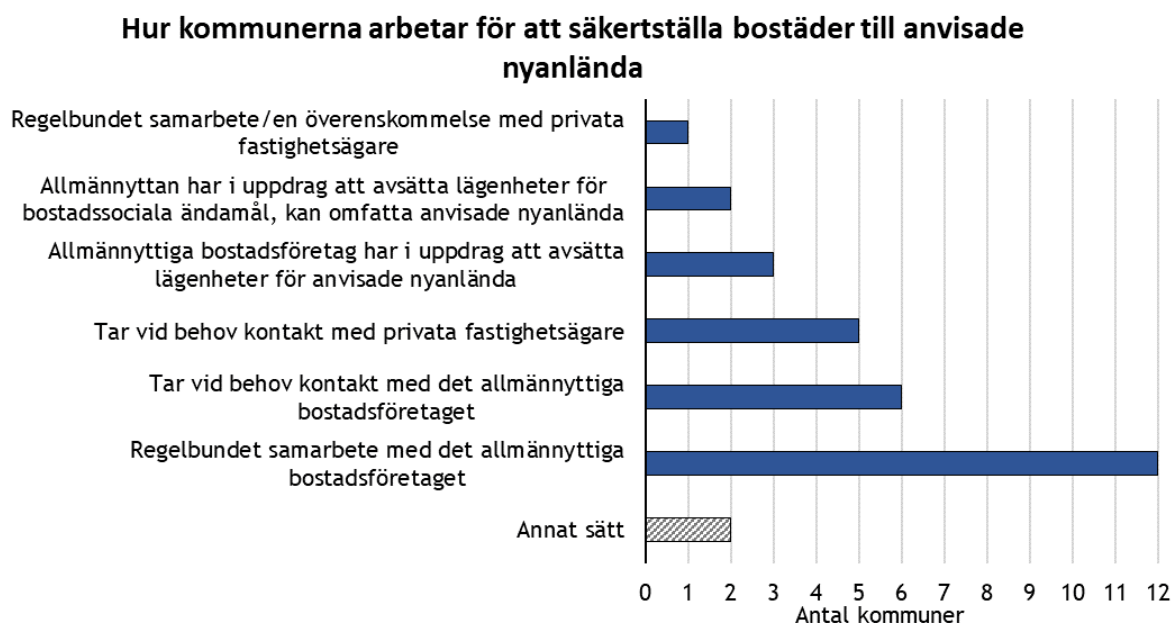


Figur 63. Kommunernas möjligheter att erbjuda bostäder vid anvisning av nyanlända. Kommunerna har själva fått ange en siffra mellan 1 och 7, där 1 är mycket dåliga och 7 är mycket goda. Källa: BME 2023

Även Hedemora och Mora har placerat sig i mitten av skattningsskalan. Hedemora kommenterar att lediga bostäder ofta hittas utanför centralorten, vilket medför begränsad tillgång till service för de nyanlända. Det kan handla om ytterområden som till exempel saknar mataffär och som har begränsade tider för busstrafik. Mora kommenterar sin skattning med att tilldelning av bostäder till anvisade nyanlända sker via allmännyttan genom förtur och att detta innebär att de nyanlända både ska konkurrera med andra grupper som ansöker om förtur samt övriga personer som söker och behöver en bostad. Kommunen skriver även att det råder brist på bostäder i kommunen sedan många år. Detta gör det svårare för nyanlända att få ett förstahandskontrakt inom rimlig tid och i vissa fall leder till att nyanlända får bo på tillfälliga boenden. Vidare kommenterar Mora att det kan vara svårare för framför allt större familjer att få ett förstahandskontrakt.

I BME 2023 har kommunerna fått ange hur de arbetar för att säkerställa bostäder till anvisade nyanlända. Kommunerna har kunnat välja fler än ett alternativ. I de flesta kommuner som tar emot anvisade nyanlända finns det ett regelbundet samarbete med det allmännyttiga bostadsföretaget (12). Sex kommuner tar vid behov kontakt med det allmännyttiga bostadsföretaget eller med privata fastighetsägare. Falu kommun kommenterar att de allra flesta bostäder till nyanlända tillhandahålls av det allmännyttiga

bostadsbolaget och att alla nyanlända då får förstahandskontrakt. I några få fall anlitas även privata hyresvärdar och då får de nyanlända ett tidsbegränsat kontrakt som efter en provotid kan följas av, eller övergå i, ett tillsvidarekontrakt.

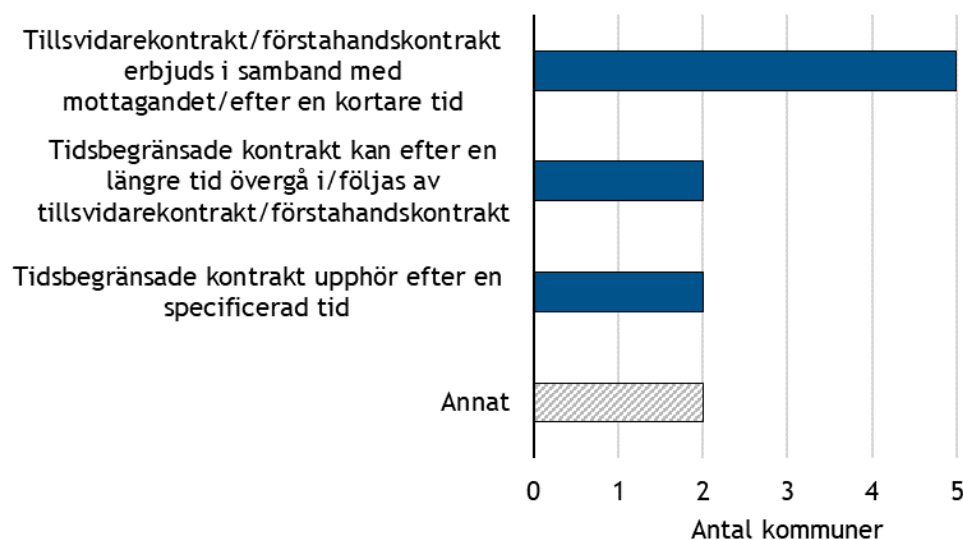


Figur 64. Hur kommunerna arbetar för att säkerställa bostäder till anvisade nyanlända.
Källa: BME 2023

Två kommuner har angett svarsalternativet ”annat sätt”. Den ena kommunen har inte utvecklat sitt svar medan den andra kommenterar att de idag inte arbetar med att säkerhetsställa att det finns permanenta bostäder för anvisade nyanlända.

Vilka tidsperspektiv som finns för bosättning av anvisade nyanlända kan se olika ut från kommun till kommun. Fem kommuner i länet anger att förstahandskontrakt på en bostad i kommunen erbjuds redan i samband med mottagandet eller efter en kortare tid. I det här fallet avser kortare tid mindre än ett år, exempelvis efter en provotid, eller när bostad finns tillgänglig. Två kommuner svarar att tidsbegränsade kontrakt efter en längre tid, minst ett år, kan övergå i förstahandskontrakt. Ytterligare två kommuner anger att tidsbegränsade kontrakt upphör efter en specificerad tid och att anvisade nyanlända därefter hänvisas till ordinarie bostadsmarknad.

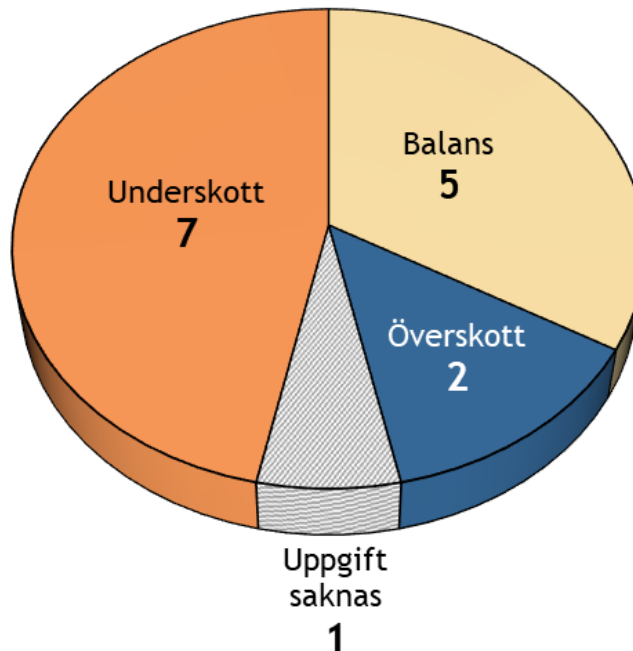
Tidsperspektiv finns vid bosättning av anvisade nyanlända



Figur 65. Kommunernas tidsperspektiv vid bosättning av anvisade nyanlända. Källa: BME 2023

Två kommuner svarar att det finns andra tidsperspektiv. Den ena kommenterar detta med att det kommunala fastighetsbolaget skriver förstahandskontrakt med kommunens integrationsenhet som i sin tur hyr ut i andrahand. Den andra kommenterar att anvisade nyanlända normalt sett ska få tillgång till förstahandskontrakt inom rimlig tid men att bristen på bostäder i kommunen, särskilt större sådana, gör att det tar längre tid, vilket leder till att nyanlända får bo på tillfälliga boenden.

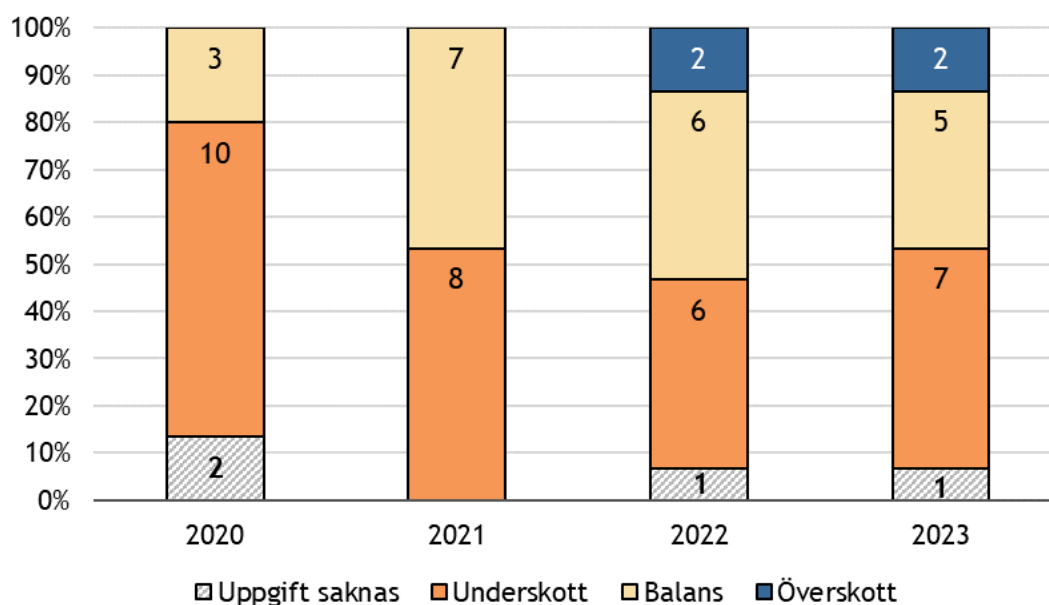
Bostäder för självbosatta nyanlända personer



Figur 66. Kommunernas bedömning av underskott, balans eller överskott för bostäder för självbosatta nyanlända. Källa: BME 2023

Förutom de nyanlända personer som kommunerna tar emot på anvisning bosätter sig många på egen hand i kommunerna. Gruppen självbosatta omfattar nyanlända personer med uppehållstillstånd som på egen hand ordnat bostad i kommuner samt direktinresta anhöriga. I BME 2023 bedömer fem kommuner att det råder balans på bostadsmarknaden för självbosatta nyanlända personer (Avesta, Hedemora, Ludvika, Orsa och Smedjebacken). Två kommuner svarar överskott (Borlänge och Vansbro) medan sju kommuner uppger att det råder underskott (Falun, Gagnef, Leksand, Mora, Malung-Sälen, Rättvik och Säter). Svar saknas från Älvdalen. Under de senaste fyra åren har läget på bostadsmarknaden förbättrats för självbosatta nyanlända personer, enligt kommunernas årliga bedömning i BME. Detta går att se i figur 67. Detta hänger troligen ihop med ett minskat mottagande och att det är generell balans på bostadsmarknaderna i fler av länets kommuner nu jämfört med tidigare.

Bostäder för självbosatta nyanlända personer 2020-2023



Figur 67. Kommunernas bedömning av underskott, balans eller överskott av bostäder för självbosatta nyanlända mellan åren 2020-2023. Källa: BME 2020-2023⁵

Sju av länets 15 kommuner erbjuder bostadsrelaterad service, verksamhet eller information till självbosatta nyanlända. Malung-Sälen kommenterar att integrationsenheten erbjuder viss hjälp om det efterfrågas. Leksand skriver att självbosatta nyanlända får information om bostadsmarknaden och hur systemet fungerar och Borlänge kommenterar att detta ingår i samhällsorientering på mottagningsenheten.

Avesta kommenterar att kommunens integrationsenhet vid behov informerar om vilka bostadsbolag som finns i kommunen. De tillägger att lediga lägenheter finns men eftersom det är brist på stora lägenheter kan en del självbosatta nyanlända tvingas bo trångt. Falun har svarat att de inte erbjuder någon bostadsrelaterad service, verksamhet eller information till självbosatta nyanlända men tillägger att självbosatta nyanlända får upplysning om var de kan vända sig för att söka bostäder som till exempel till det allmännyttiga bostadsbolaget och privata hyresvärdar.

⁵ År 2019 ställdes frågan annorlunda i BME. Frågan som kommunerna fick ta ställning till var då "hur bedömer ni läget för nyanlända på bostadsmarknaden?" från och med år 2020 får kommunerna göra en separat bedömning för läget på bostadsmarknaden för anvisade nyanlända och för självbosatta nyanlända. Därför visar figur 67 endast uppgifter från 2020-2023.

Äldre

Äldrevården möter stora utmaningar när den äldre andelen av befolkningen ökar kraftigt. En större andel äldre personer innebär ett ökat antal personer som är i behov av vård och omsorg samt anpassade boendeformer. Dalarnas län har en stor andel invånare som är 65 år och äldre. Kommunerna ansvarar för att det ska finnas särskilda boendeformer med service och omvårdnad för de äldre som har behov av särskilt stöd i vardagen (Socialtjänstlagen 2001:453). Det är viktigt att länets demografi, inte minst andelen äldre, tas i beaktande vid planering av bostadsförsörjningen. Detta avsnitt handlar om läget på bostadsmarknaden avseende särskilt boende, seniorbostäder, trygghetsbostäder och biståndsbedömda trygghetsbostäder.



Figur 68. Demensboendet Solgården i Smedjebackens kommun, färdigställt under 2018.
Foto: Vide Persson, Länsstyrelsen i Dalarnas län

Särskilt boende för äldre personer

Särskilt boende för äldre avser särskilda boendeformer för äldre enligt 5 kap. 5 § Socialtjänstlagen. Det behövs en biståndsprövning och ett beslut från kommunen för att kunna bo i ett särskilt boende (SÄBO).

Antal platser i särskilt boende och korttidsboende för äldre

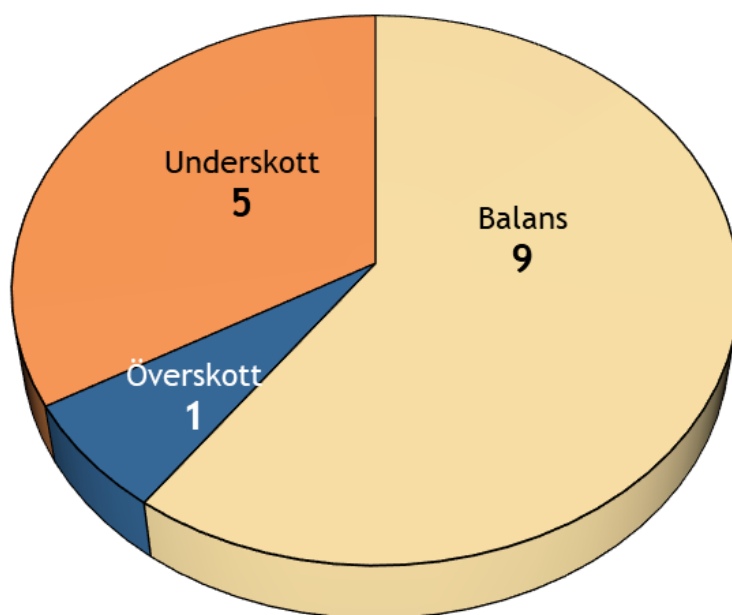
Kommunerna är sorterade efter befolkningsstorlek (minst överst)

Kommun	Antal bostäder i särskilda boenden	Antal platser i korttidsboende för äldre
Vansbro	79	10
Orsa	85	11
Älvdalen	97	8
Malung-Sälen	127	15
Gagnef	111	5
Smedjebacken	110	15
Rättvik	155	11
Säter	104	14
Hedemora	140	10
Leksand	191	21
Mora	229	0
Avesta	241	9
Ludvika	323	10
Borlänge	385	24
Falun	565	33
Totalt	2942	196

Tabell 6. Platser i särskild boende och korttidsboende för äldre, fördelat på respektive kommun. Källa: BME 2023

Enligt kommunernas svar i årets BME finns det totalt 2942 platser på SÄBO i länet. Smedjebacken kommenterar att några av lägenheterna har möjlighet till parboende, vilket innebär att antalet platser inte är helt statiskt. Mora skriver att vid behov öppnas fler platser upp. I Säter pågår byggnation och de kommenterar att när det nya särskilda boendet är klart utökas antalet platser med 16 och antalet korttidsplatser minskas med två.

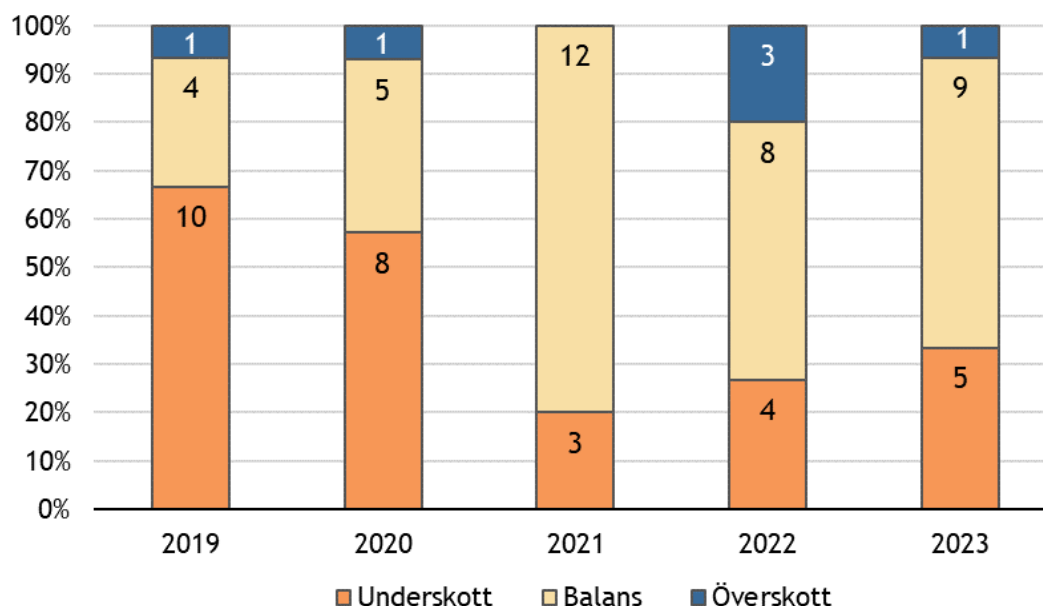
Särskilt boende för äldre



Figur 69. Kommunernas bedömning av underskott, balans eller överskott för bostäder i särskilt boende för äldre. Källa: BME 2023

I årets bostadsmarknadsenkät bedömer nio kommuner att det råder balans på bostadsmarknaden för SÄBO (Avesta, Borlänge, Falun, Hedemora, Leksand, Malung-Sälen, Rättvik, Vansbro och Älvdalen) och en kommun anger att det för närvarande finns ett överskott av boendetypen (Ludvika). Resterande fem kommuner anger underskott (Gagnef, Mora, Orsa, Smedjebacken och Säter). Under de senaste fem åren var det år 2021 som flest kommuner (12) bedömde balans. Det kan eventuellt bero på att många äldre avled under pandemin och att trycket på bostadsformen därför minskade något. Kommunernas bedömningar har under åren varierat, men det överskott som uppstod efter pandemin verkar nu krympa och fler kommuner bedömer balans, men även underskott.

Särskilt boende för äldre 2019-2023



Figur 70. Kommunernas bedömning av underskott, balans eller överskott av särskilt boende för äldre under de senaste fem åren. Källa: BME 2019-2023

Flera av de kommuner som bedömer att det finns ett underskott uppger att det just nu pågår olika typer av insatser. Smedjebacken och Orsa kommuner kommenterar att de planerar en byggnation av nya särskilda boenden, eller fler platser på befintligt boende. Gagnef berättar att kommunen för närvarande har kö till SÄBO och just nu köper platser av privat vårdgivare. Säter skriver att ett nytt särskilt boende håller på att byggas och att bostädernas beräknas kunna tillträdas från oktober 2023. De kommenterar dock att det är tveksamt om det är tillräckligt för att täcka behovet av platser om fem år, eftersom andelen äldre i kommunen ökar.

Kommunernas bedömning av utbudet av särskilda boenden för äldre

Kommunerna är sorterade efter befolkningsstorlek (minst överst)

Kommun	Hur bedömer ni för närvarande utbudet av särskilda boenden för äldre?	Kommer behovet av särskilda boendeformer för äldre att vara täckt om 2 år?	Kommer behovet av särskilda boendeformer för äldre att vara täckt om 5 år?
Vansbro	Balans	Nej	Ja
Orsa	Underskott	Kan inte bedöma	Ja
Älvdalen	Balans	Kan inte bedöma	Kan inte bedöma
Malung-Sälen	Balans	Ja	Ja
Gagnef	Underskott	Kan inte bedöma	Kan inte bedöma
Smedjebacken	Underskott	Nej	Kan inte bedöma
Rättvik	Balans	Kan inte bedöma	Kan inte bedöma
Säter	Underskott	Ja	Nej
Hedemora	Balans	Ja	Kan inte bedöma
Leksand	Balans	Kan inte bedöma	Kan inte bedöma
Mora	Underskott	Kan inte bedöma	Kan inte bedöma
Avesta	Balans	Ja	Ja
Ludvika	Överskott	Ja	Kan inte bedöma
Borlänge	Balans	Ja	Ja
Falun	Balans	Ja	Ja

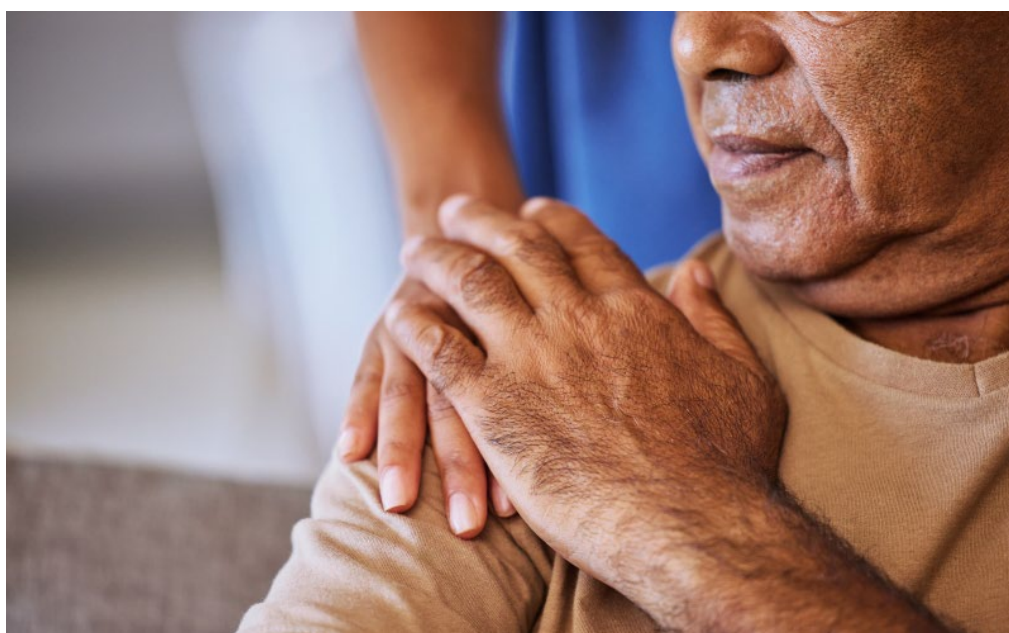
Tabell 7. Kommunernas bedömning om behovet av särskilda boendeformer för äldre i kommunen kommer att vara täckt inom två respektive fem år. Källa: BME 2023

När kommunerna får bedöma om behovet av särskilda boendeformer för äldre kommer att vara täckt om två år svarar sju kommuner ja, två kommuner nej och sex kommuner att de inte kan göra en bedömning. På frågan om behovet är täckt om fem år svarar sex kommuner ja, en kommun nej och åtta att de inte kan bedöma det.

Smedjebacken, som påbörjat planering för byggnation av fler platser på särskilt boende, kommenterar att de nya platserna troligen inte är klara om två år men bedömer att behovet av platser kommer vara täckt om fem år, när byggnationen är färdig. Ludvika kommun, som idag har ett visst överskott av platser, har angett att de inte kan bedöma om behovet kommer vara täckt om fem år men kommenterar att beståndet sannolikt inte kommer täcka behovet

då äldre personer i kommunen som är över 85 år ökar i antal mellan år 2023 och 2036.

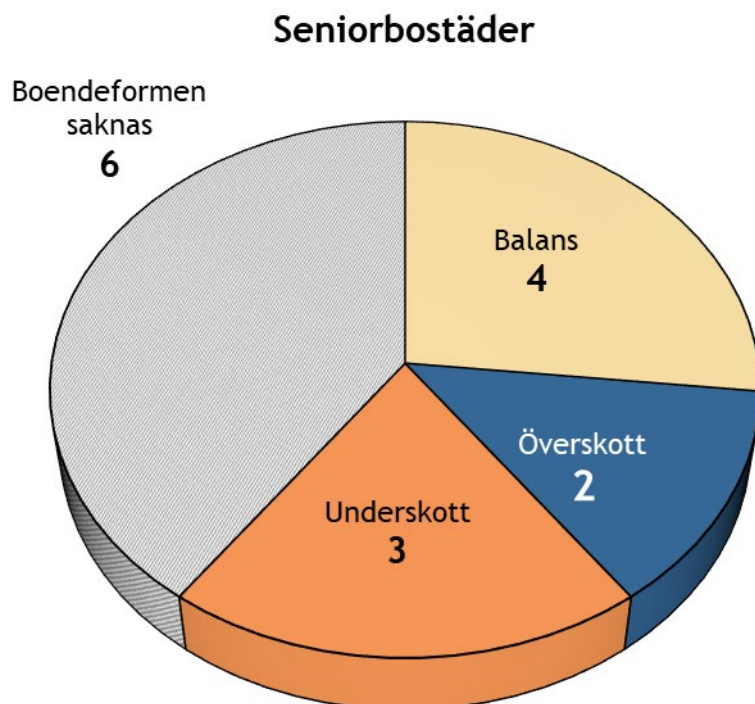
Vansbro bedömer att det är balans nu, visst underskott om två år, och därefter balans igen inom fem år. De kommenterar att detta beror på att byggnation och renovering just nu pågår av 70 lägenheter. Lite mindre än hälften av platserna beräknas vara klara under 2023 och resterande under 2024. De skriver även att det kommer finnas ett behov av ytterligare cirka 30 platser, eftersom de måste avveckla ett boende som idag inte uppfyller gällande krav. Avesta kommun kommenterar att de har ett politiskt dokument, "Program för äldre", och att om de följer den planen kommer deras behov vara täckt.



Figur 71. Stöttande och trygga händer. Foto: Mostphotos

Seniorbostäder

Seniorbostäder är bostäder på den ordinarie bostadsmarknaden som är avsedda för äldre personer, där upplåtelseformen kan vara både hyresrätt och bostadsrätt. Det behövs inget biståndsbeslut enligt socialtjänstlagen för att kunna bo i en seniorlägenhet, däremot finns det ofta krav på att minst en i hushållet ska vara över en viss ålder, till exempel 55, 65 eller 70 år. I anslutning till seniorbostäder kan det finnas gemensamma utrymmen eller lokaler för social samvaro eller gemensamma aktiviteter.

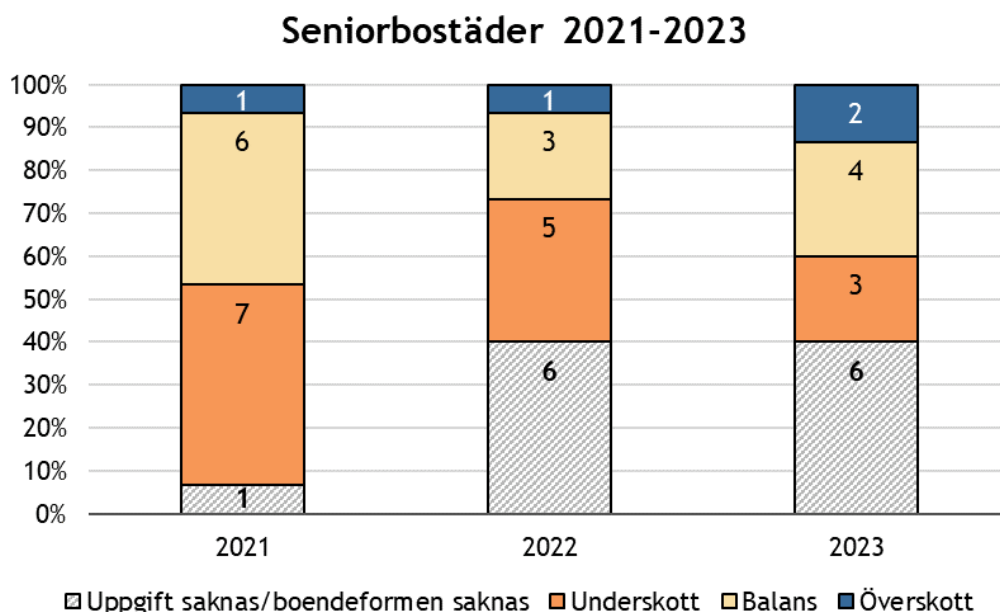


Figur 72. Kommunernas bedömning av underskott, balans eller överskott för seniorbostäder Källa: BME 2023

Enligt kommunernas svar i BME 2023 finns boendeformen seniorbostäder i nio av länets kommuner, totalt handlar det om 1 314 lägenheter. Fyra kommuner bedömer att det finns en balans mellan efterfrågan och utbud för seniorbostäder (Falun, Hedemora, Ludvika och Smedjebacken). Tre kommuner bedömer att det finns en brist (Mora, Rättvik och Säter) medan två kommuner bedömer att det för närvarande finns ett visst överskott av boendeformen (Borlänge och Orsa). Borlänge kommenterar att de har seniorbostäder som är mer eftertraktade än andra och att det finns ett överskott då vissa lägenheter står tomma i mindre populära fastigheter och/eller områden.

Det finns sex kommuner i länet som saknar boendeformen (Avesta, Gagnef, Leksand, Malung-Sälen, Vansbro och Älvdalen). I Gagnef, Malung-Sälen, Vansbro och Älvdalen ser man att det finns ett behov av boendeformen. Leksand anger att de inte vet om det finns ett behov av att inrätta seniorbostäder medan Avesta anger att det för närvarande inte finns något behov av boendeformen i kommunen. År 2019 var det

fyra kommuner som saknade seniorbostäder, vilket innebär att boendeformen har försvunnit i två kommuner.



Figur 73. Kommunernas bedömning av underskott, balans eller överskott av seniorbostäder under de senaste tre åren. Källa: BME 2021-2023⁶

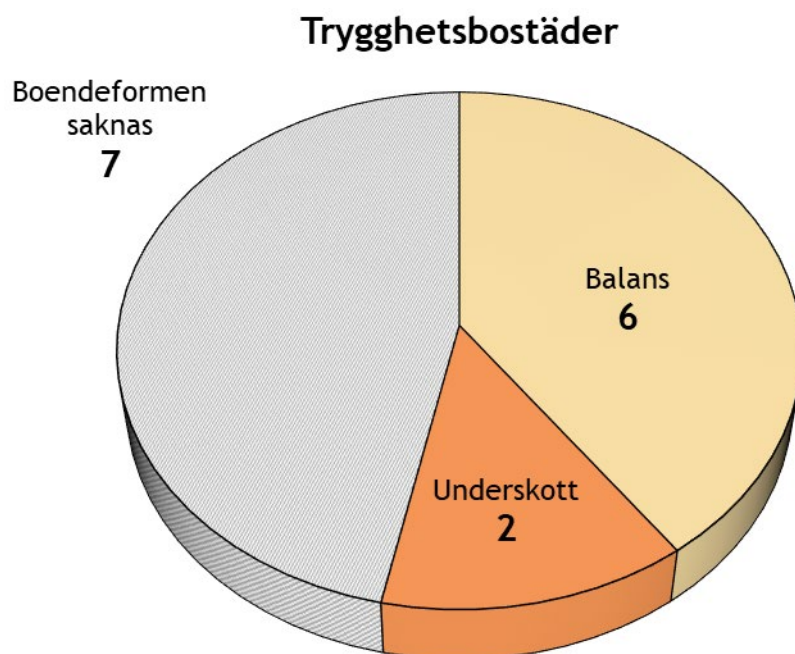
Trygghetsbostäder

Trygghetsbostäder är en boendeform som har tillkommit för att ge äldre personer större gemenskap och mer trygghet. Det finns olika typer av trygghetsboenden men trygghet, tillgänglighet och gemensamhetsytor är ofta gemensamma nämnare. Det kan även finnas tillgång till service eller daglig personal som på olika sätt stödjer de boende i deras vardag. Det krävs inget biståndsbeslut enligt socialtjänstlagen för att flytta in ett trygghetsboende. Det är tänkt att ge ett alternativ till äldre personer som behöver mer stöd i vardagen än vad som finns i ett vanligt boende men som inte är i behov av heldygnsomsorg på ett särskilt boende.

I BME 2023 anger åtta av länets 15 kommuner att de har trygghetsbostäder och att det finns totalt 581 sådana lägenheter. I sex av dessa kommuner bedömer kommunen att det finns tillräckligt många trygghetsbostäder

⁶ I BME 2019 och 2020 fick kommunerna inte ta ställning kring utbudet och efterfrågan av seniorbostäder. Diagrammet omfattar därför endast kommunernas svar från 2021-2023.

(Avesta, Falun, Leksand, Mora, Smedjebacken och Älvdalen). I Malung-Sälen och Orsa finns det trygghetsbostäder men kommunerna anger att det behövs fler och i båda kommunerna pågår planering för att inrätta fler.



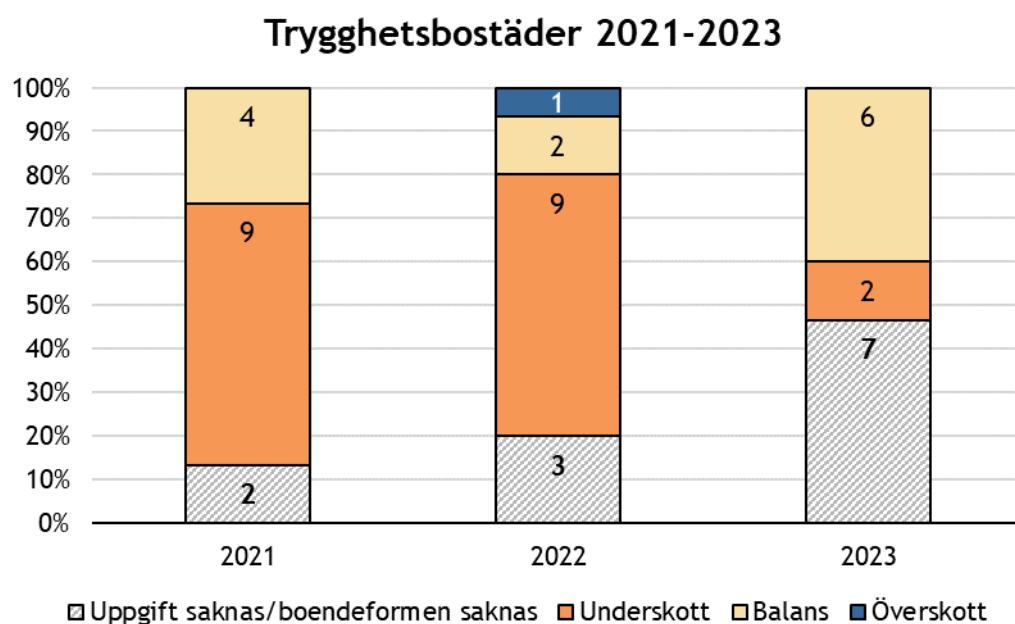
Figur 74. Kommunernas bedömning av underskott, balans eller överskott för bostäder i trygghetsboende. Källa: BME 2023

Av de sju kommuner som saknar boendeformen anger fyra att det finns ett behov av att trygghetsbostäder i kommunen (Borlänge, Gagnef, Säter och Vansbro). Hedemora och Rättvik har inte boendeformen och svarar att de inte vet om det finns ett behov. Ludvika svarar att det inte finns några trygghetsbostäder i kommunen och att det för närvarande inte heller finns ett behov av sådana bostäder. År 2020 saknades trygghetsbostäder i åtta kommuner, för att under år 2021 och 2022 saknas i sju kommuner. De åren var det dock en kommun som svarade "vet ej". Det kan vara varierande personer som svarat på enkäten under åren och att det är på grund av att personerna haft olika information som svaren inte överensstämmer.



Figur 75. Äldre par och hus. Foto: Mostphotos

Kommunerna har svårt att bedöma om behovet av trygghetsbostäder kommer att vara täckt om två respektive fem år och en kommun svarar att frågan om det behövs trygghetsbostäder just nu diskuteras på politisk nivå i kommunen.



Figur 76. Kommunernas bedömning av underskott, balans eller överskott av trygghetsbostäder för äldre under de senaste tre åren. BME 2021-2023⁷

⁷ I BME 2019 och 2020 fick kommunerna inte ta ställning kring utbudet och efterfrågan av trygghetsbostäder. Diagrammet omfattar därför endast kommunernas svar från 2021-2023.

Biståndsbedömt trygghetsboende

Sedan den 2 april 2019 finns en ny särskild boendeform för äldre, så kallat biståndsbedömt trygghetsboende. Boendeformen ska komplettera de biståndsbeslutade särskilda boenden som är anpassade till mer omfattande vårdbehov. Biståndsbedömt trygghetsboende ska kunna erbjuda särskilda boenden som är anpassade och utformade för äldre personer som har ett vårdnadsbehov som inte kan tillgodoses på ett trygghetsboende men som understiger vårdbehov dygnet runt.

Biståndsbedömda trygghetsboenden är således ännu en relativt ny boendeform. Än så länge finns det enbart en kommun i Dalarna, Avesta, som har ett biståndsbedömt trygghetsboende. De har för närvarande 15 lägenheter av boendetyper och bedömer att det är balans mellan efterfrågan och utbud, det vill säga att det i dagsläget finns ett tillräckligt antal platser i förhållande till behovet.

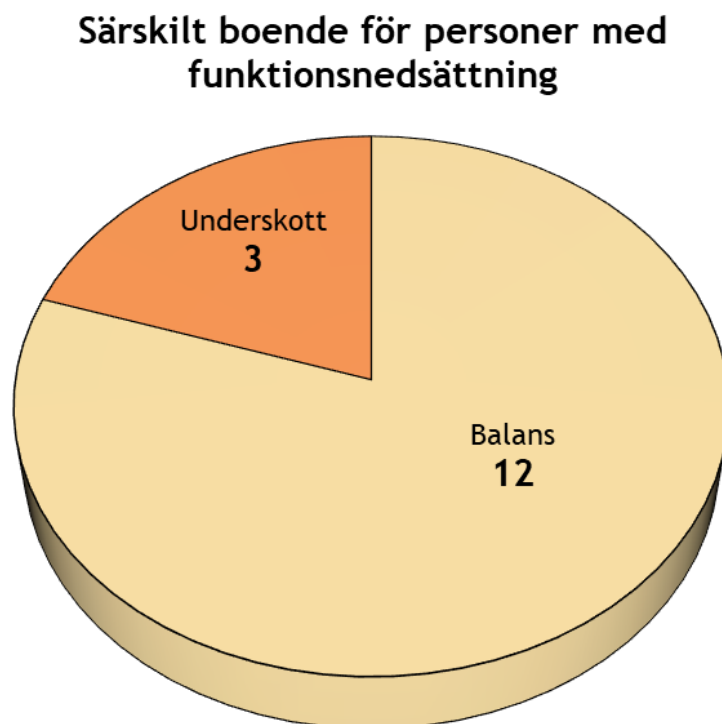
När kommunerna svarade på BME 2020 hade Avesta redan infört boendeformen. Tre kommuner svarade att de kommunen hade planer på att inrätta denna boendeform inom tre år (Gagnef, Säter och Vansbro). En kommun kommenterade att behovet att boendeformen i kommunen utreddes. Mellan 2020 till idag har det inte byggts några fler biståndsbedömda trygghetsboenden. I BME 2023 svarar tre kommuner (Malung-Sälen, Vansbro och Älvdalen) som bedömer att det finns en efterfrågan på biståndsbedömt trygghetsboende i kommunen, att det också finns planer på att inrätta denna boendeform inom de närmsta tre åren. I Malung-Sälen och Älvdalen planeras boenden genom nyproduktion och i Vansbro genom att bygga om ett befintligt boende till biståndsbedömt trygghetsboende, vilket beräknas ge 24 nya bostäder i kategorin. Av de övriga kommunerna uppger fem att det inte finns något behov av boendeformen i kommunen och sex kommuner skriver att de inte vet.

Personer med funktionsnedsättning

Det finns olika typer av särskilda boenden avsedda för personer med olika typer av funktionsnedsättningar som kan ingå som insats enligt lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade (1993:387) eller enligt socialtjänstlagen (2001:453). Detta avsnitt handlar om särskilt boende, gruppboendestäder, servicebostäder och andra särskilt anpassade bostäder för personer med funktionsnedsättning. Oavsett boendeform ska bostaden vara fullvärdig och vara den enskildes privata och permanenta hem. Omvårdnad ska finnas utifrån individuella behov och önskemål och säkerställa att den enskilde har goda levnadsvillkor. I kategorin servicebostad och gruppboendestad ingår även omvårdnad och fast bemanning, vilket inte gäller för boendeformen annan särskilt anpassad bostad.

Särskilt boende för personer med funktionsnedsättning

När kommunerna ska bedöma läget på bostadsmarknaden i kommunen uppger tre av kommunerna att det är underskott på särskilda boenden för personer med funktionsnedsättning (Borlänge, Ludvika och Vansbro). Resterande 12 kommuner uppger att det råder balans mellan efterfrågan och utbud (Avesta, Falun, Gagnef, Hedemora Leksand, Orsa, Malung-Sälen, Mora, Rättvik, Smedjebacken, Säter och Älvdalen).

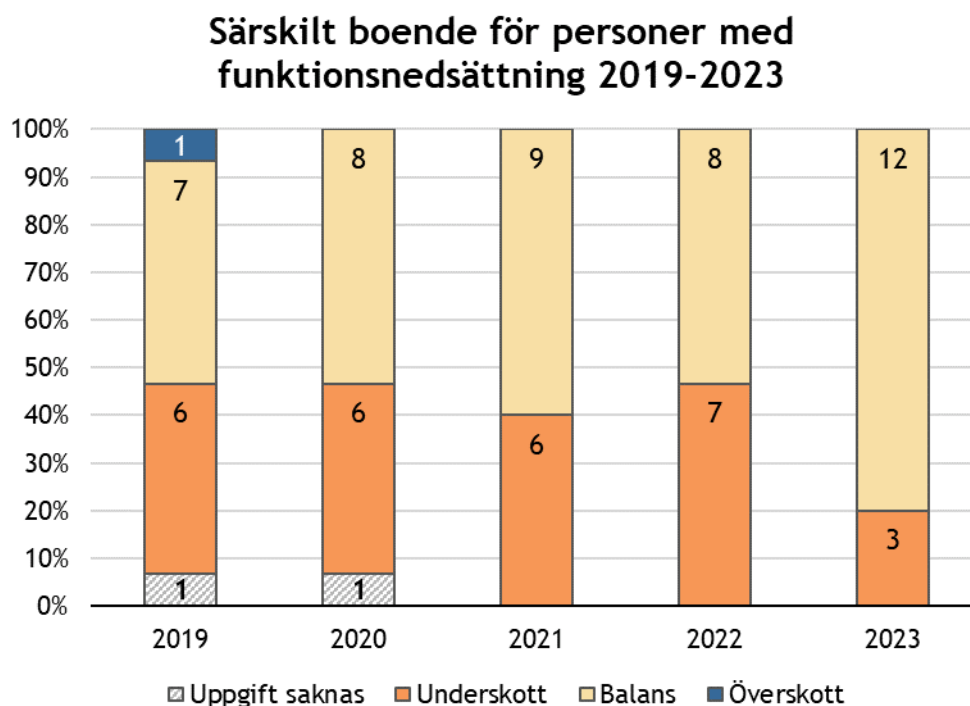


Figur 77. Kommunernas bedömning av underskott, balans eller överskott för särskilda boenden för personer med funktionsnedsättning. Källa: BME 2023

Borlänge kommun, som bedömer att det finns ett underskott på särskilda boenden för personer med funktionsnedsättning, kommenterar att det finns planer på nybyggnationer för att motverka underskottet. Även i Ludvika pågår projektering för nybyggen och det finns även diskussioner om hur befintliga lokaler skulle kunna användas som särskilda boenden.

I BME 2019 bedömde sju kommuner att det råde balans på bostadsmarknaden för denna boendetyp och åtta kommuner bedömde att behovet av särskilda boenden för personer med funktionsnedsättning skulle vara täckt om fem år. Flera av kommunerna kommenterade att det fanns behov av fler platser och att det fanns planer på att inrätta fler bostäder.

Från 2019 till 2023 tycks antalet platser också ha ökat. Enligt kommunernas svar i BME 2023 finns det idag totalt 899 platser i länet i särskilt boende för personer med funktionsnedsättning, jämfört med totalt 699 platser enligt BME 2019. En kommun angav inte antalet platser 2019, men det är ett rimligt antagande att antalet platser totalt sett har ökat i länet.



Figur 78. Kommunernas bedömning av underskott, balans eller överskott av särskilt boende för personer med funktionsnedsättning under de senaste fem åren. Källa: BME 2019-2023

Det är svårt för kommunerna att bedöma hur behovet kommer att se ut framöver, vilket komplicerar bostadsplaneringen. Flera kommuner kommenterar just detta. Smedjebacken skriver att flera personer inom kategorin snart uppnår vuxen ålder, men att det är svårt att veta om de väljer att stanna kvar i hemkommunen. De skriver även att planering är påbörjad för en eventuell utbyggnad av boenden.

Kommunernas bedömning av utbudet av särskilda boenden för personer med funktionsnedsättning

Kommunerna är sorterade efter befolkningsstorlek (minst överst)

Kommun	Hur bedömer ni för närvarande utbudet av särskilda boenden för personer med funktionsnedsättning?	Kommer behovet av särskilda boendeformer vara täckt om 2 år?	Kommer behovet av vara täckt om 5 år?
Vansbro	Underskott	Kan inte bedöma	Kan inte bedöma
Orsa	Balans	Kan inte bedöma	Kan inte bedöma
Älvdalen	Balans	Kan inte bedöma	Kan inte bedöma
Malung-Sälen	Balans	Ja	Kan inte bedöma
Gagnef	Balans	Ja	Ja
Smedjebacken	Balans	Nej	Kan inte bedöma
Rättvik	Balans	Kan inte bedöma	Kan inte bedöma
Säter	Balans	Kan inte bedöma	Kan inte bedöma
Hedemora	Balans	Ja	Ja
Leksand	Balans	Ja	Ja
Mora	Balans	Ja	Ja
Avesta	Balans	Ja	Ja
Ludvika	Underskott	Nej	Kan inte bedöma
Borlänge	Underskott	Ja	Ja
Falun	Balans	Kan inte bedöma	Kan inte bedöma

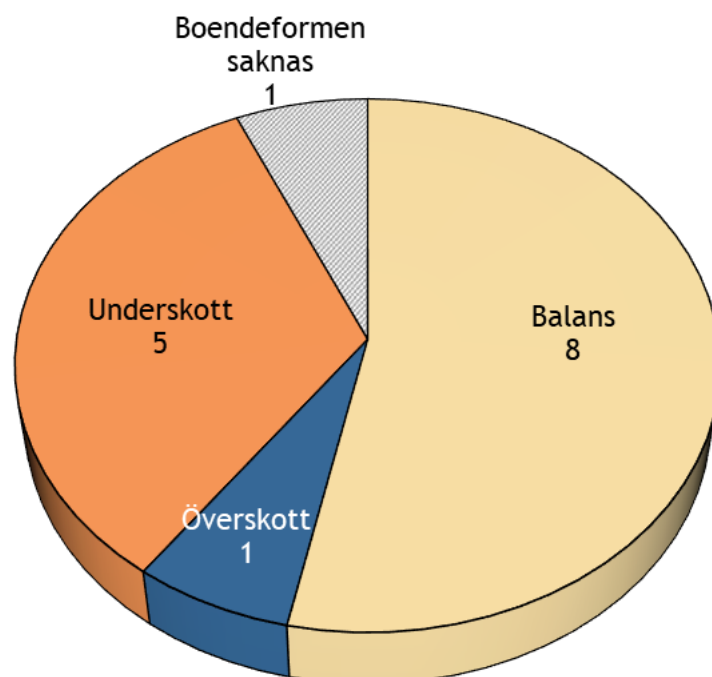
Tabell 8. Kommunernas bedömning om utbudet av särskilda boendeformer för personer med funktionsnedsättning i kommunen kommer att vara täckt inom två respektive fem år. Källa: BME 2023

Gruppboendestäder för personer med funktionsnedsättning

Gruppboendestäder är till för personer som har ett stort behov av omvårdnad och tillsyn. Där finns daglig personal som ska finnas till hands för att tillgodose de boendes hela behov av stöd, inklusive fritidsintressen och kulturella intressen. Gruppboendestäder består av ett mindre antal lägenheter som ligger i anslutning till varandra och det finns vanligtvis gemensamma utrymmen.

I årets BME bedömer åtta kommuner balans på bostadsmarknaden för denna boendetyp (Avesta, Gagnef, Hedemora, Orsa, Rättvik, Smedjebacken, Säter och Älvdalen). Vidare bedömer fem kommuner underskott (Borlänge, Falun, Ludvika, Malung-Sälen och Vansbro), en kommun överskott (Leksand) och en kommun svarar att de saknar denna boendeform (Mora).

Gruppboendestäder för personer med funktionsnedsättning

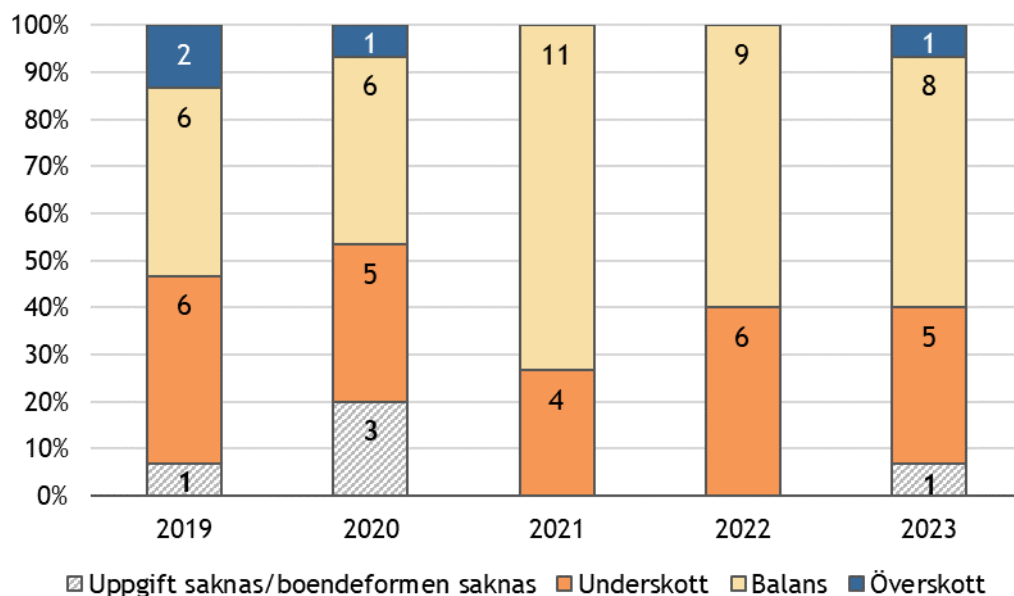


Figur 79. Kommunernas bedömning av underskott, balans eller överskott för bostäder för gruppboendestäder för personer med funktionsnedsättning. Källa: BME 2023

Vansbro, som bedömer att det för närvarande finns ett underskott av gruppboendestäder, kommenterar i årets BME att det idag finns ett gruppboende men att kommunen bedömer att ytterligare ett boende kommer behövas inom cirka tre år. Hedemora bedömer balans men kommenterar att bostäder inom socialpsykiatrin börjar saknas.

Sedan 2019 har kommunernas bedömningar om utbudet av gruppboendestäder sett lite olika ut från år till år. Störst såg balansen ut att vara under 2021.

Gruppbofstäder för personer med funktionsnedsättning 2019-2023

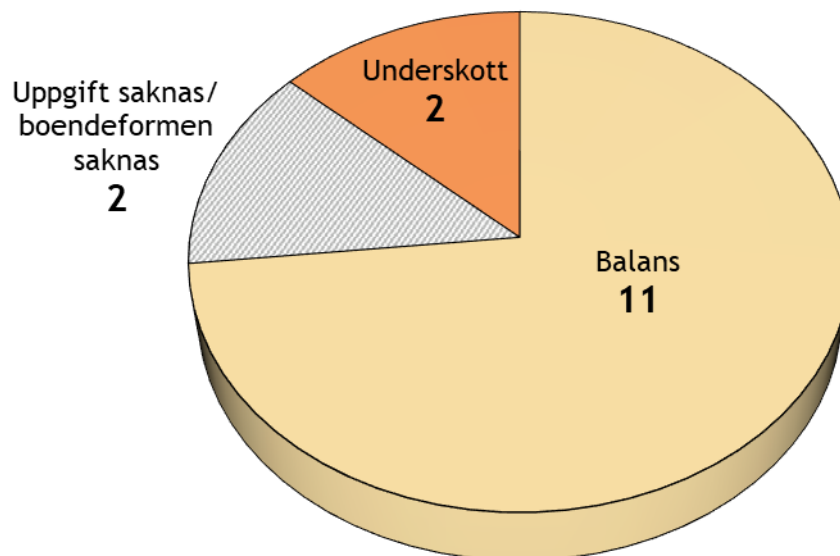


Figur 80. Kommunernas bedömning av underskott, balans eller överskott av gruppbofstäder för personer med funktionsnedsättning under de senaste fem åren. Källa: BME 2019-2023

Servicebostäder för personer med funktionsnedsättning

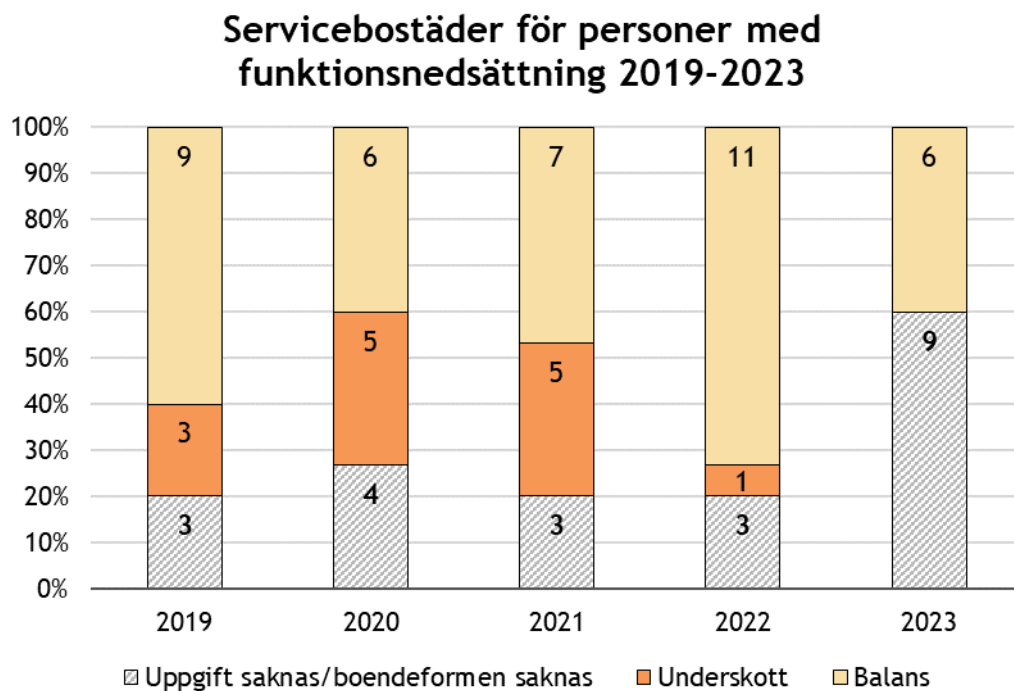
Servicebostäder består av ett antal lägenheter som ofta ligger i eller i anslutning till samma byggnader. Där finns personal och tillgång till gemensam service. I årets enkät redovisar, precis som förra året, 11 kommuner balans (Avesta, Borlänge, Falun, Gagnef, Ludvika, Hedemora, Malung-Sälén, Mora, Orsa, Smedjebacken och Säter). Två kommuner bedömer underskott (Vansbro och Rättvik) och ytterligare två kommuner anger att de saknar denna boendeform (Leksand och Älvdalen).

Servicebostäder för personer med funktionsnedsättning



Figur 81. Kommunernas bedömning av underskott, balans eller överskott för servicebostäder för personer med funktionsnedsättning. Källa: BME 2023

Vansbro kommun, som bedömer att utbudet är mindre än efterfrågan, kommenterar att antalet servicebostäder behöver öka för att bättre möta behovet och att kommunen planerar att hyra in satellitlägenheter som är kopplade till en servicebostad med kringtjänster, till exempel gemensamhetsutrymmen. Avesta kommun, som idag bedömer balans på bostadsmarknaden för servicebostäder kommenterar att de i dagsläget har ett boende men att de sannolikt kommer behöva utöka antalet platser eftersom behovet ser ut att öka framöver.

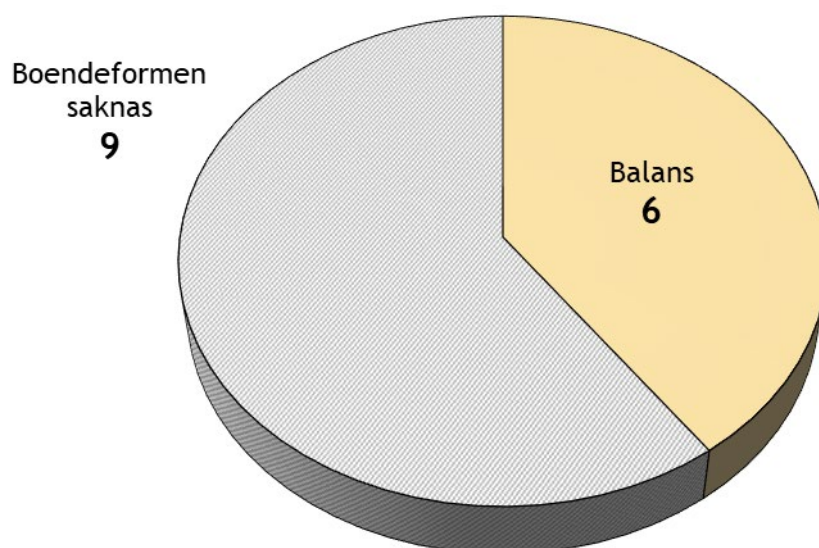


Figur 82. Kommunernas bedömning av underskott, balans eller överskott av servicebostäder för personer med funktionsnedsättning mellan åren 2019-2023. Källa: BME 2019-2023

Annan särskild anpassad bostad

I årets enkät uppger sex kommuner att det råder balans mellan efterfrågan och utbud inom kategorin andra särskilt anpassade bostäder för personer med funktionsnedsättning (Falun, Gagnef, Hedemora, Leksand, Smedjebacken och Säter). Resterande nio kommuner i länet svarar att de saknar denna boendeform (Avesta, Borlänge, Ludvika, Malung-Sälen, Mora, Orsa, Rättvik, Vansbro och Älvdalen).

Annan särskilt anpassad bostad



Figur 83. Kommunernas bedömning av underskott, balans eller överskott för särskilt anpassad bostad. Källa: BME 2023

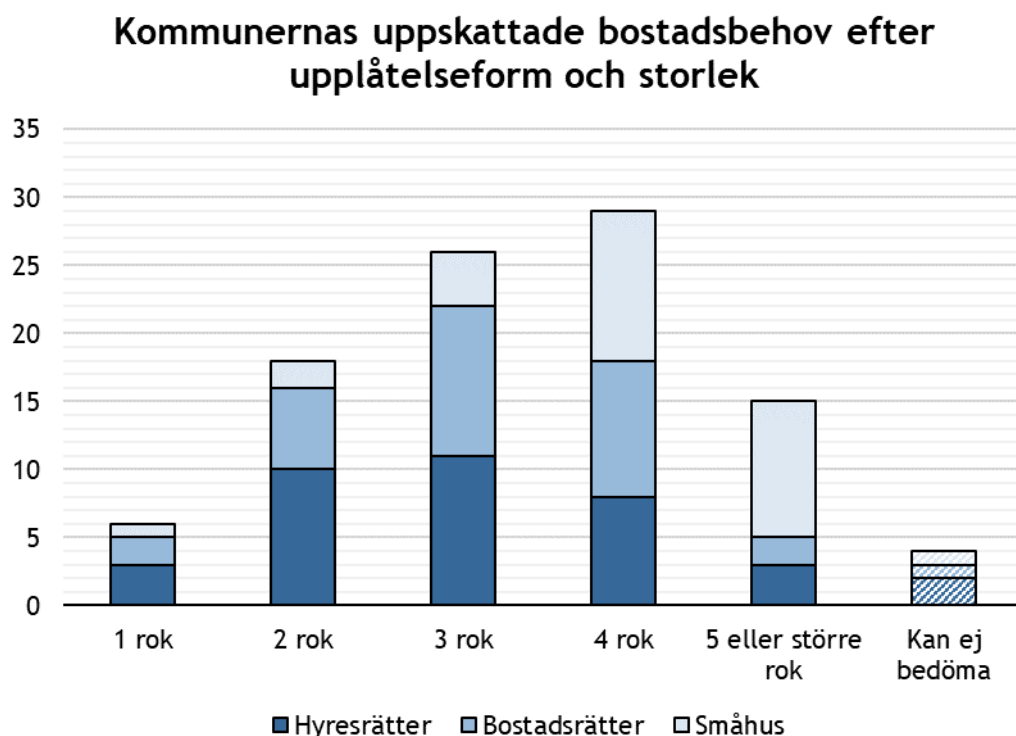
Uppskattat bostadsbehov

Kommunerna som bedömer att det finns någon typ av underskott har även fått specificera vad de ser som de huvudsakliga problemen. De har fått ange ett eller flera svarsalternativ. De flesta kommuner (12) kommuner svarar att det finns ett underskott av stora bostäder. Endast Mora, Orsa och Älvdalen ser inte någon brist på stora bostäder. Sju kommuner svarar även att det finns ett underskott av små bostäder (Vansbro, Malung-Sälen, Gagnef, Leksand, Rättvik, Säter och Älvdalen) och sju kommuner att det saknas bostäder med rimliga boendekostnader (Borlänge, Falun, Gagnef, Malung-Sälen, Mora, Rättvik och Vansbro). Sex kommuner anger att det är lång kötid till bostäder med förstahandskontrakt (Falun, Gagnef, Mora, Rättvik, Säter och Vansbro). Tre kommuner anger också att det finns ett underskott av tillgänglighetsanpassade bostäder (Ludvika, Mora och Vansbro). En kommun (Gagnef) svarar att hyresvärdar ställer höga krav på boendesökande vad gäller till exempel tidigare referenser och fast anställning. Malung-Sälens och Smedjebackens kommuner har angett svarsalternativet "andra problem". Malung-Sälen kommenterar att de ser en utmaning i att få i gång den så kallade flyttkedjan. Om fler äldre kunde flytta från stora äganderätter till mindre bostads- eller hyresrätter skulle detta i sin tur skapa ett bredare

utbud för unga samt familjer som vill köpa bostad. Smedjebacken skriver att de som söker bostad vill ha andra boendeformer, samt högre standard än vad som erbjuds.

Kommunerna gör även en prognos för bostadsbehovet de kommande tre åren genom att ange vilka bostadstyper som behövs, samt vilken storlek (rum och kök⁸). De alternativen som fanns att välja mellan var hyresrätter, bostadsrätter, äganderätter småhus (hädanefter förkortat småhus), och andra. På alternativet ”andra” svarar nio kommuner att de ej kan bedöma medan övriga kommuner inte svarar på frågan, därför exkluderas kategorin ”andra”. Diagrammet nedan redovisar vilka storlekar som kommunerna bedömer behöver tillkomma inom respektive bostadskategori. Kommunerna hade möjlighet att ange flera alternativ för varje fråga.

Det saknas svar från Vansbro kommun på frågorna om bostadsrätter och småhus, vilket påverkar statistiken. Behovet av specialbostäder har berörts i tidigare avsnitt och tas inte med här.



Figur 84. Antal kommuner som har angett behov av olika storlekar av hyresrätter, bostadsrätter och småhus kommande tre år. Kommunerna hade möjlighet att svara fler än ett alternativ. Källa: BME 2023

⁸ Förkortat ”rok”

De flesta kommuner bedömer att det behöver tillkomma fler lägenheter med mellan två och fyra rum och kök, både vad gäller hyresrätter och bostadsrätter. I årets BME uppger däremot endast tre kommuner att det behöver tillkomma fler hyresrätter med ett rum och kök. Det verkar därför som om trenden har gått från att kommunerna ser störst behov av små hyresrätter till ett större behov av stora och medelstora hyresrätter och bostadsrätter. När det gäller äganderätter (småhus) bedömer de flesta kommuner att det är större storlekar som behöver tillkomma. 11 kommuner har angett att det behövs fler småhus om fyra rum och kök och tio kommuner har svarat att det behövs fler äganderätter med fem rum och kök eller större.

Säter kommenterar att stigande räntor och svårighet att få lån gör det svårt att bedöma hur efterfrågan på bostadsrätter och villatomter kommer att påverkas de kommande åren. Rättvik kommenterar att det finns en stor efterfrågan på fritidshus i kommunen. I Falun ser kommunen att bristen är störst på småhus och bostadsrätter. Det har byggts många hyreslägenheter de senaste åren samtidigt som marknaden för småhus har varit sval sedan ett år tillbaka. Sett till antal som står tomtkö finns det dock fortfarande ett stort intresse. När det gäller bostadsrätter finns det en efterfrågan från småhusägare på lägenheter mellan 60 och 80 kvadratmeter. Kommunen kommenterar att om det behovet möts skulle det kunna leda till fler tillgängliga småhus.

Detta kan jämföras med byggen som förväntas påbörjas samt faktiskt byggande i kommunerna.

3. Bostadsbyggande i Dalarna

I följande kapitel redogörs för kommunernas uppskattade bostadsbehov och det förväntade byggandet i kommunerna, samt det faktiska bostadsbyggandet de senaste åren och vad kommunerna menar är begränsande faktorer för att uppnå tillräckligt bostadsbyggande. I länet behövs mest mindre hyresrätter, samt större bostadsrätter och småhus. Detta speglas i kommunernas prognoser för 2023 och 2024 då det generellt sett planeras för mest hyresrätter. Det är bara förväntat byggande av hyresrätter som ökar något år 2023, jämfört med kommunernas uppskattningar för år 2022. Bostadsrätter och småhus har i stället lägre värden än föregående år, vilket kan bero på det ekonomiska läget. Förväntat byggande av specialbostäder är lågt. Flertalet kommuner planerar inte för några specialbostäder alls och i de kommuner där det förväntas byggas handlar det om några få bostäder av endast en typ. Större mångfald av specialbostäder finns hos de befolkningsmässigt större kommunerna.

Över lag förväntas det byggas mindre år 2023 än vad kommunerna trodde inför år 2022. För tio år sedan dominerade byggandet av småhus. Sedan dess har bostadsbyggandet i stället dominerats av lägenheter vilket kan ses under delen ”faktiskt bostadsbyggande” i rapporten, vilket speglar behovet av hyresrätter. Ändå finns en brist på bostäder som möter efterfrågan och kommunerna menar att de främsta begränsande faktorerna är höga produktionskostnader, brist på detaljplanelagd mark på attraktiv plats, samt svårigheter för privatpersoner och byggherrar att få lån.

Förväntat bostadsbyggande

I bostadsmarknadsenkäten får kommunerna uppskatta vad som förväntas påbörjas i olika bostadstyper och upplåtelseformer. I kommande två delar av rapporten redovisas kommunernas uppskattning av byggande år 2023 och år 2024. Resultatet är uppdelat i två delar: en för flerbostadshus samt småhus, och sedan en del för specialbostäder. Tillhörande tabeller för diagrammen finns i bilaga 1.

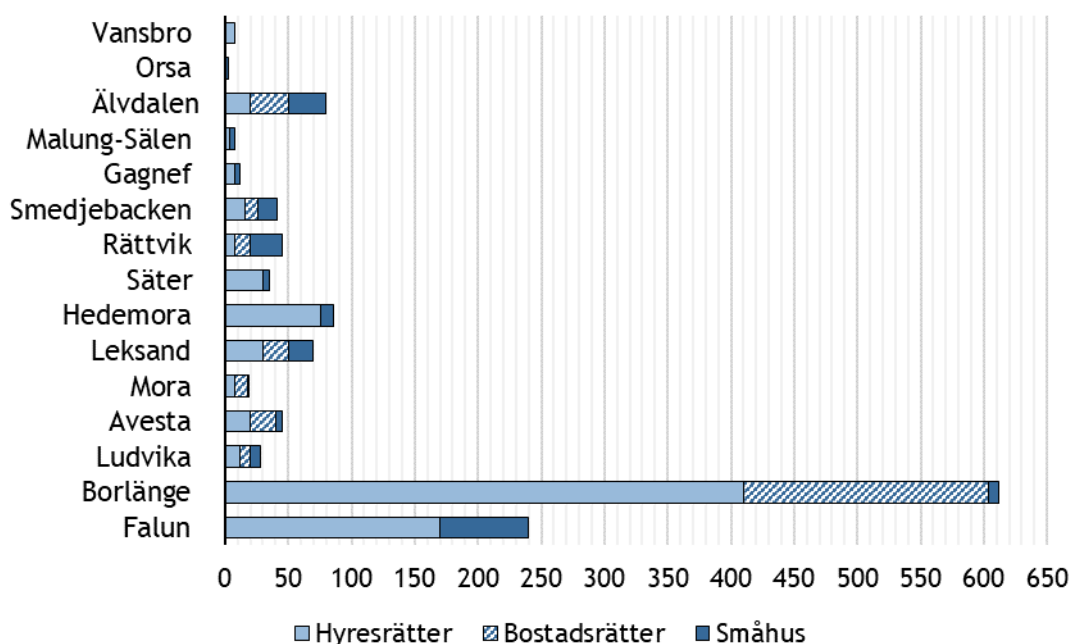
Byggande av flerbostadshus och småhus

Det första diagrammet presenterar kommunernas bedömning av vad som kommer påbörjas i boendeformerna flerbostadshus och småhus år 2023. Flerbostadshusen är uppdelade i hyresrätter och bostadsrätter, ingen kommun skulle bygga äganderätter. Det bedöms byggas mest hyresrätter och bostadsrätter i Borlänge. Flest småhus bedöms byggas i Falun. Generellt sett finns en svag koppling mellan befolkningsstorlek och vad kommunerna bedömer kommer byggas. Älvdalen sticker dock ut som en kommun som bedömer att det kommer byggas mer än andra kommuner av liknande

befolkningsstorlek. Möjligen kan det ha koppling till utbyggnad av fjällverksamheter. Malung-Sälen uppskattar dock inte lika höga värden, trots att det också är en kommun med stor fjällverksamhet. Falun och Borlänge sticker också ut med stora värden i jämförelse med de andra kommunerna. I Falun och Borlänges fall kan deras höga värden härledas till deras befolkningsstorlek. För exakta värden se tabell 14 i bilaga 1.

Kommunernas bedömning av vad som kommer påbörjas av flerbostadshus och småhus 2023

Kommunerna är sorterade efter befolningsstorlek (minst överst)

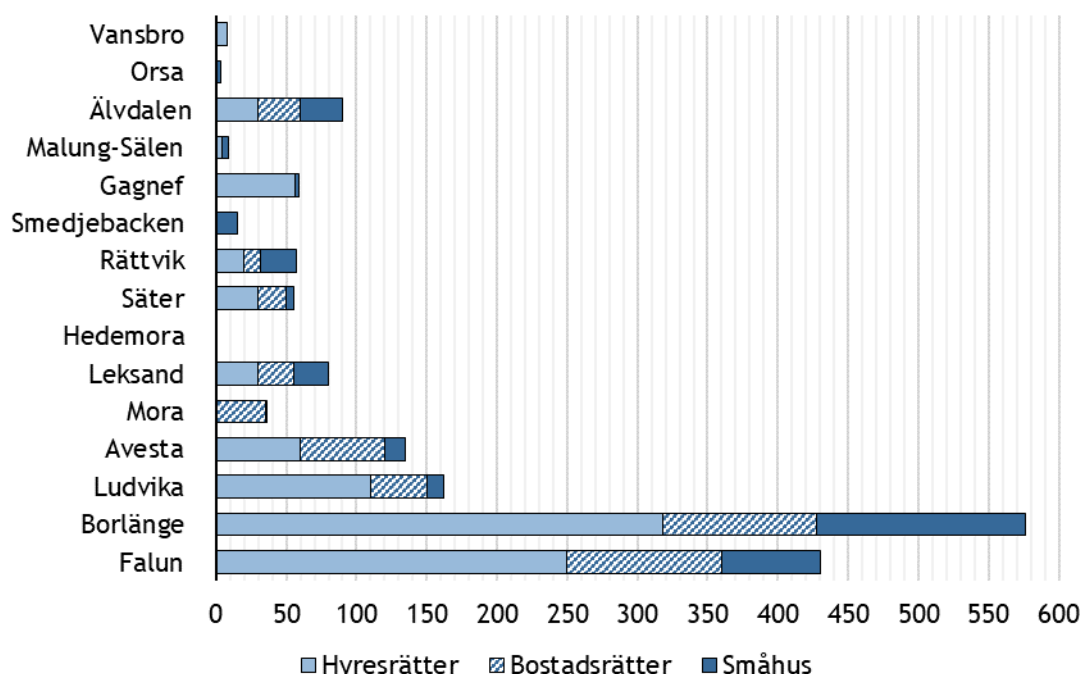


Figur 85. Kommunernas bedömning i bostadsmarknadsenkäten av vad som kommer påbörjas 2023 för småhus, hyresrätter och bostadsrätter. Källa: BME 2023

I figur 86 presenteras uppskattningar för år 2024. För exakta värden se tabell 15 i bilaga 1. Generellt sett bedömer kommunerna att det kommer byggas mer år 2024 jämfört med år 2023. Hedemora tror dock att varken hyresrätter, bostadsrätter eller småhus kommer att byggas under år 2024. Optimismen i statistiken bör dock förhållas till att det är svårt att prognosticera byggande ett år i framtiden, det är bland annat mycket som påverkar byggande takten såsom det generella ekonomiska läget i Sverige och i världen.

Kommunernas bedömning av vad som kommer påbörjas av flerbostadshus och småhus 2024

Kommunerna är sorterade efter befolkningsstorlek (minst överst)



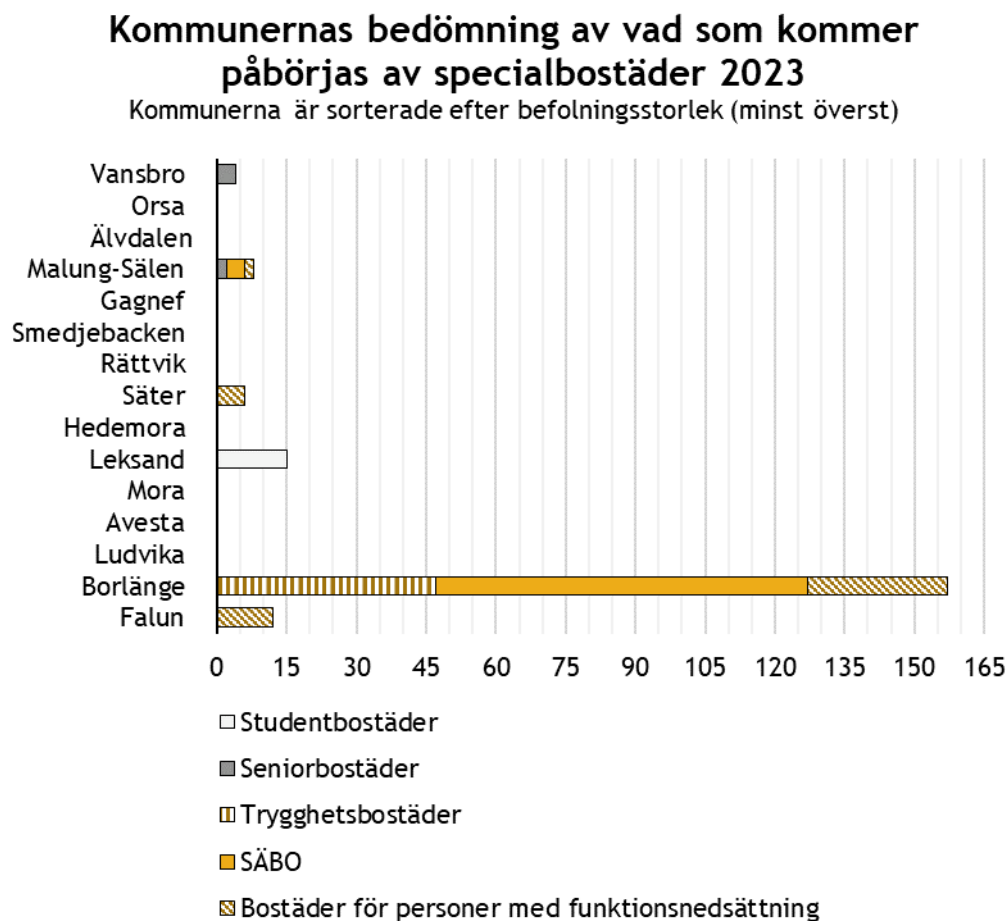
Figur 86. Kommunernas bedömning i bostadsmarknadsenkäten av vad som kommer påbörjas 2024 för småhus, hyresrätter och bostadsrätter. Källa: BME 2023

Byggnad av specialbostäder

I diagram 87 presenteras kommunernas bedömningar för byggnad av specialbostäder. I BME delas vissa specialbostäder upp i upplåtelseformer, men en sådan uppdelning genomförs inte här eftersom ingen kommun har svarat något annat än hyresrätter. För exakta värden för kommunerna se tabell 16 i bilaga 1.

Eftersom specialbostäder byggs för specifika ändamål byggs det generellt sett färre av den kategorin i alla kommuner och flera av kommunerna uppskattar att inga kommer att byggas 2023. Flest specialbostäder bedömer Borlänge med en stor marginal ner till Leksand och Falun. Ingen kommun bedömer att ungdomsbostäder kommer byggas och enbart Leksand bedömer att studentlägenheter kommer tillkomma, det är dock osäkert om det handlar om studenter på högskola eller gymnasium. Bland övriga former av specialbostäder är det åtminstone två kommuner som bedömer att sådana kommer att byggas 2023.

Ungdomsbostäder redovisas inte eftersom ingen kommun har bedömt att sådana kommer påbörjas.

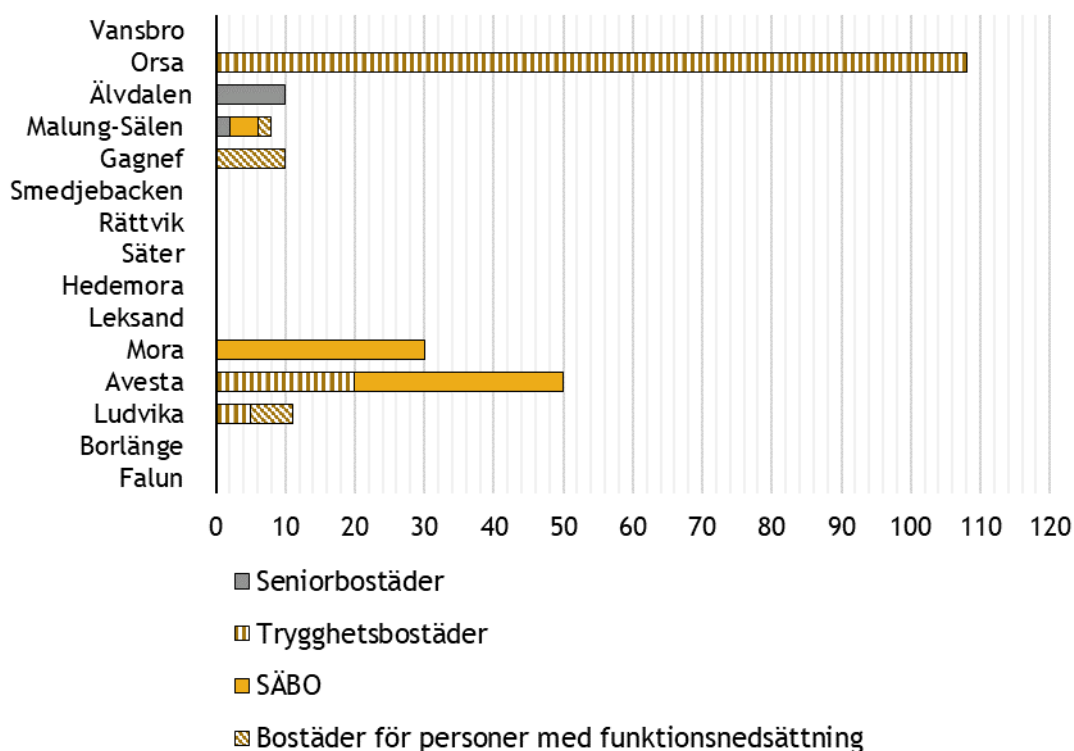


Figur 87. Kommunernas bedömning i bostadsmarknadsenkäten av vad som kommer påbörjas 2023 för specialbostäder. Källa: BME 2023

Likt bedömningen för byggande av flerbostadshus och småhus till 2024 är bedömningarna för specialbostäder 2024 optimistiska. Nedanstående diagram redogör för kommunernas uppskattningar. Tillhörande tabell 17 återfinns i bilaga 1. Till skillnad från år 2023 bedömer ingen kommun att det kommer att byggas studentbostäder under 2024, den kategorin är därför borttagen. Ungdomsbostäder är också borttagen av samma anledning. Till skillnad från 2023 är det de befolkningsmässigt mindre kommunerna som bedömer att det kommer tillkomma mer specialbostäder. Falun och Borlänge svarar i stället noll på alla kategorier. Dessa stora skillnader i bedömningar från ett år till ett annat speglar osäkerheten i bedömningarna.

Kommunernas bedömning av vad som kommer påbörjas av specialbostäder 2024

Kommunerna är sorterade efter befolningsstorlek (minst överst)

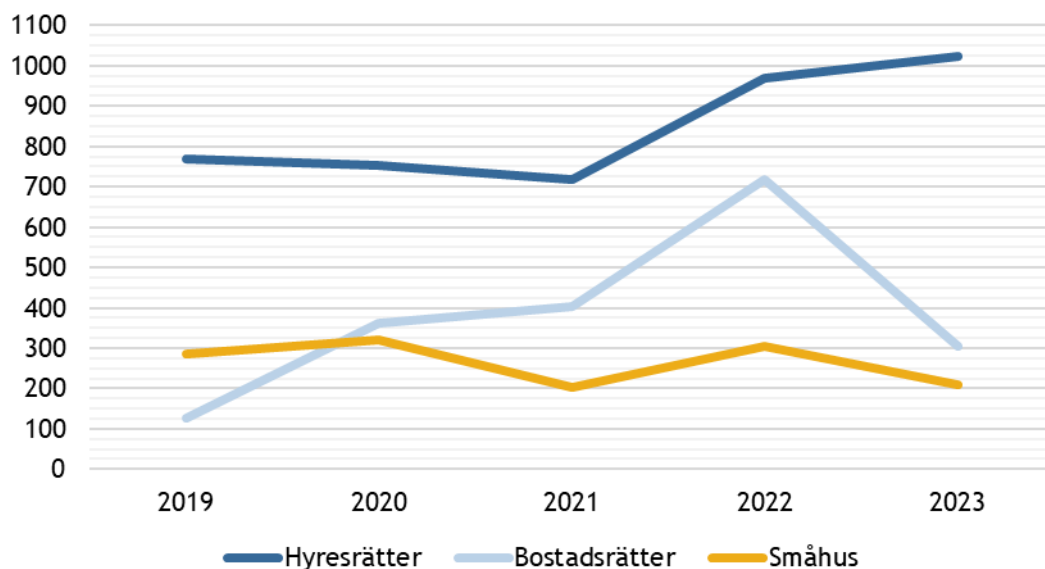


Figur 88. Kommunernas bedömning i bostadsmarknadsenkäten av vad som kommer påbörjas 2024 för specialbostäder. Källa: BME 2023

Jämförelse med tidigare år

Kommunerna uppskattar varje år i BME hur många bostäder som kommer att påbörjas och i följande del redovisas utvecklingen mellan 2019 och 2023 utifrån kategorierna hyresrätter, bostadsrätter och småhus. Kategorierna är valda för att spegla SCB:s statistik om faktiskt bostadsbyggande i nästa del av analysen. Endast tre år överlappar i statistiken och vad kommunerna uppger påbörjas ett år behöver inte vara byggt samma år vilket gör en jämförelse däremellan svag. För att kunna jämföra med SCB:s statistik kommer flerbostadshus och specialbostäder slås ihop och sedan delas upp i hyresrätter och bostadsrätter. I diagrammet nedan redovisas utvecklingen på länsnivå för att göra statistiken överskådlig.

Kommunernas bedömning av vad som kommer byggas 2019-2023



Figur 89. Kommunernas sammanlagda bedömning i bostadsmarknadsenkäterna mellan åren 2019-2023 av vad som kommer påbörjas, sammanläggning till tre kategorier har skett. Källa: BME 2019, 2020, 2021, 2022 & 2023

Fem år är för kort för att se några större trender. Längre bak i tiden än 2019 är dock inte möjligt att jämföra, eftersom frågan i enkäten vid 2018 bad kommunerna att bedöma påbörjade byggen både för 2018 och 2019 i samma svar. Det som är möjligt att urskilja de senaste fem åren är att bedömningarna för småhus generellt sett ligger runt samma värde. Bland flerbostadshus är variationerna större. Bedömningarna år 2021 var något lägre än för år 2020, vilket möjligtvis kan ha koppling till pandemin. Till 2022 var optimismen större för att till 2023 minska betydligt. Möjligen speglar minskningen osäkerheten kring det ekonomiska läget, något som påpekas av Älvdalen, Mora, Säter och Leksand i enkäten 2023. Bedömningen för hyresrätter ökar däremot.

Alla kommuner förutom Orsa bedömer att hyresrätter kommer påbörjas i år, vilket gör att värdet för hyresrätter har ökat. Tidigare år var det fler kommuner som svarade noll. Utöver detta är värdena generellt sett högre i bedömningarna för hyresrätter 2023 jämfört med andra år, speciellt hos kommuner med större befolkning. Att kommunerna gör bedömningen att mer hyresrätter förväntas påbörjas kan ha flera orsaker. En förklaring kan vara att det finns en eftersläpning på marknaden och att det som bedöms påbörjas nu är planerat sedan tidigare.

Faktiskt bostadsbyggande

I följande del presenteras det faktiska byggandet i länet och hur utvecklingen har sett ut över tid. I de två figurerna nedan redovisas hur många lägenheter i flerbostadshus⁹, samt lägenheter i småhus, som har byggts från 2018 till 2022. Bostäderna räknas som byggda när de är färdigställda. I diagrammen nedanför går det att se att fler kommuner bygger småhus än flerbostadshus, men eftersom flerbostadshusen rymmer fler än två lägenheter (se informationsrutan nedanför) byggs ofta lägenheter i flerbostadshus i en större mängd på en gång. Skolorna i diagrammen nedan är olika och därför bör inte storlekarna på staplarna jämföras utan i stället staplarnas värde. För exakta värden finns två tillhörande tabeller till diagrammen i bilaga 1. Till figur 90 hör tabell 18 och till figur 91 hör tabell 19.

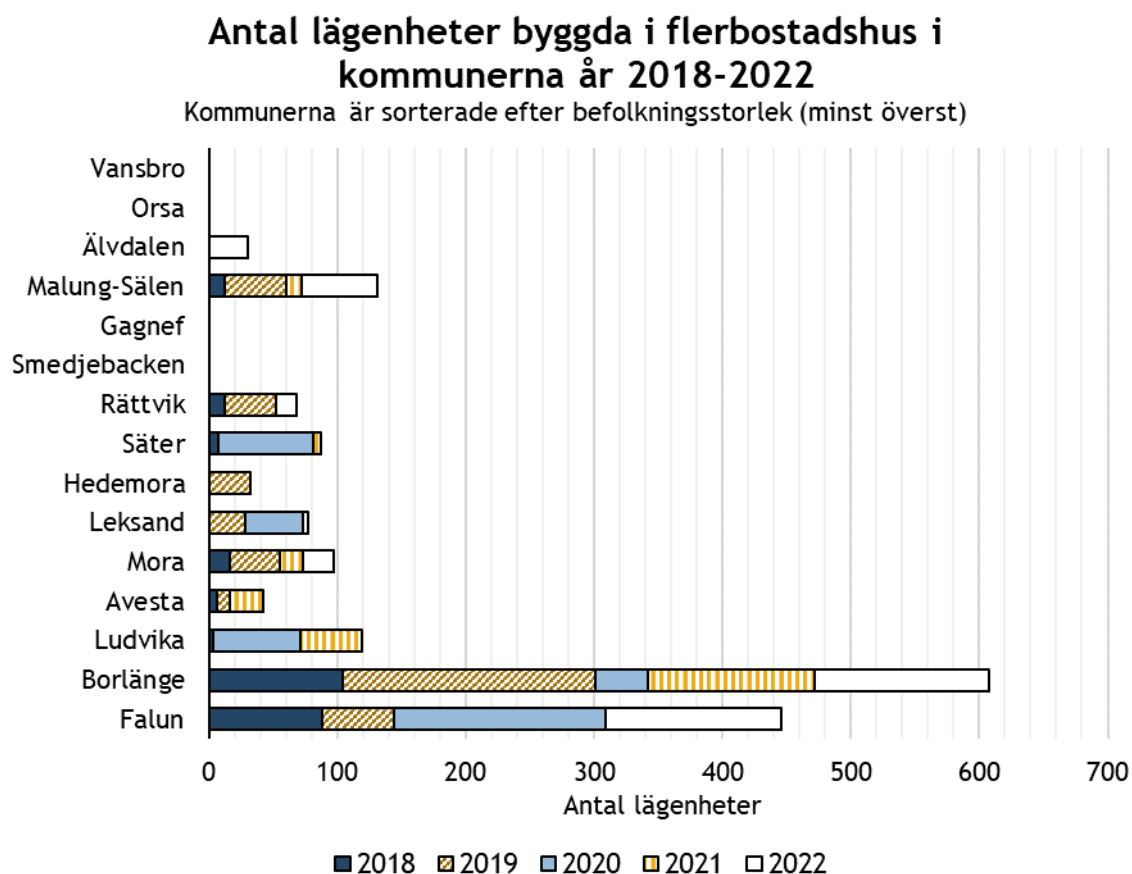
Lägenheter är i detta fall samma sak som bostäder. Ett flerbostadshus består därför alltid av fler än två lägenheter, därför kan värdena för flerbostadshus aldrig vara under tre.

Småhus kan bestå av upp till två lägenheter (till exempel ett parhus) vilket innebär att värdena i tabellerna inte reflekterar antalet faktiska småhus som byggs i kommunerna.

Generellt sett tenderar också större kommuner att bygga mer av både lägenheter i flerbostadshus och i småhus. Den kommun som sticker ut i det sammanhanget är Malung-Sälen som bygger mycket flerbostadshus i jämförelse med kommuner med liknande befolkningsstorlek. Malung-Sälens uppskattning av vad som ska byggas 2023, var betydligt lägre än vad de har byggt årligen mellan 2018–2022. Älvdalen uppskattade i stället att det ska byggas mer än vad som har byggts årligen under femårsperioden. Det kan bero på att det är svårt för kommunerna att förutse exploatörernas vilja och idéer, speciellt i områden med stor turistsektor och högt tryck på bostadsmarknaden. Det kan också innebära att intresset av att bygga

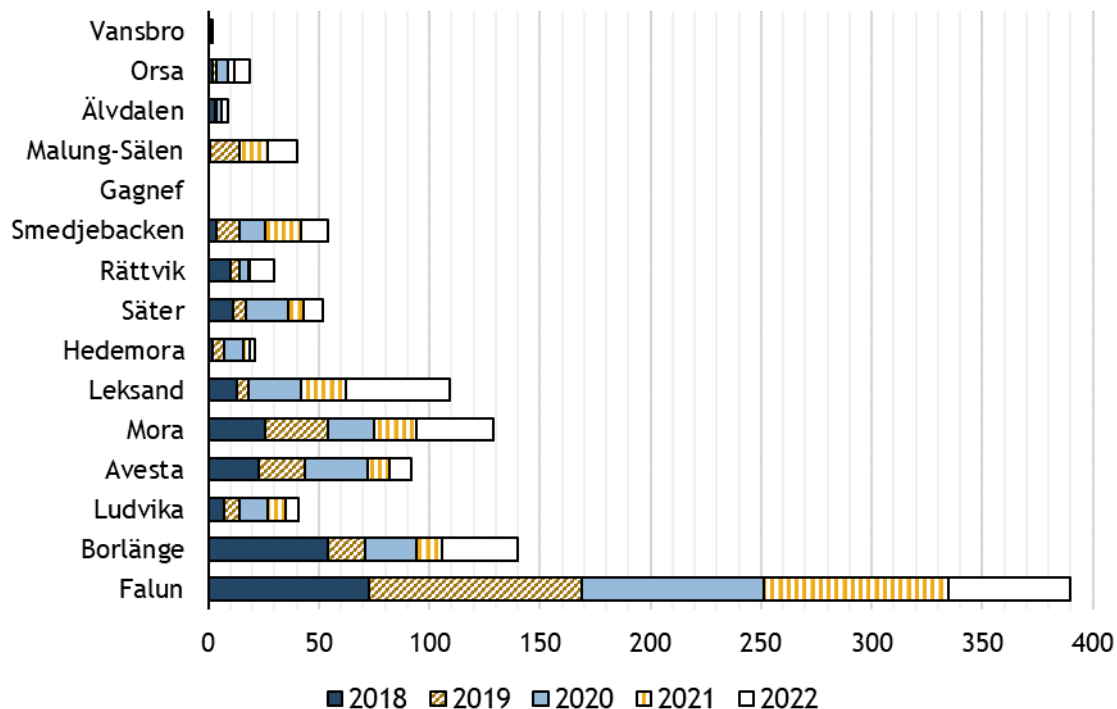
⁹ I statistiken över nybyggen från SCB klassas specialbostäder (till exempel studentbostäder, bostäder för äldre med mera) som flerbostadshus.

flerbostadshus har ökat i Älvdalen. Byggandet av lägenheter i småhus är stabilare under femårsperioden utan några signifikant högre eller lägre år.



Figur 90. Antal lägenheter i flerbostadshus byggda mellan 2018 och 2022. Redovisas efter år lägenheterna är färdigställda. Källa: SCB

Antal lägenheter byggda i småhus i kommunerna 2018-2022



Figur 91. Antal lägenheter i småhus byggda mellan 2018 och 2022. Redovisas efter år lägenheterna är färdigställda. Källa: SCB

I tabellen nedan presenteras upplåtelseformerna för nybyggda lägenheter i flerbostadshus under femårsperioden. Endast de kommuner som har byggt flerbostadshus enligt SCB:s statistik presenteras vilket innebär att tabellen består av 11 kommuner. I tabellen står H för hyresrätter och B för bostadsrätter. Det har generellt sett byggts mer hyresrätter än bostadsrätter de senaste åren i länet, vilket tydliggörs ytterligare i efterföljande figur, som presenterar utvecklingen av upplåtelseformerna i länet under en 20-årsperiod. Bostadsbyggandet har generellt sett ökat sedan 2010, dock mer vad gäller hyresrätter än bostadsrätter. År 2009 byggdes endast 11 hyresrätter enligt SCB:s statistik. Byggandet av hyresrätter ökade i början av 2010-talet medan byggandet av bostadsrätter ökade runt år 2017. Byggandet av båda upplåtelseformerna minskade markant från år 2020 till år 2021. Byggnation av hyresrätter började dock minska redan år 2019. Till år 2022 ökade dock byggandet av bostadsrätter och den upplåtelseformen såg sitt högsta värde under alla de 20 åren (se figur 92).

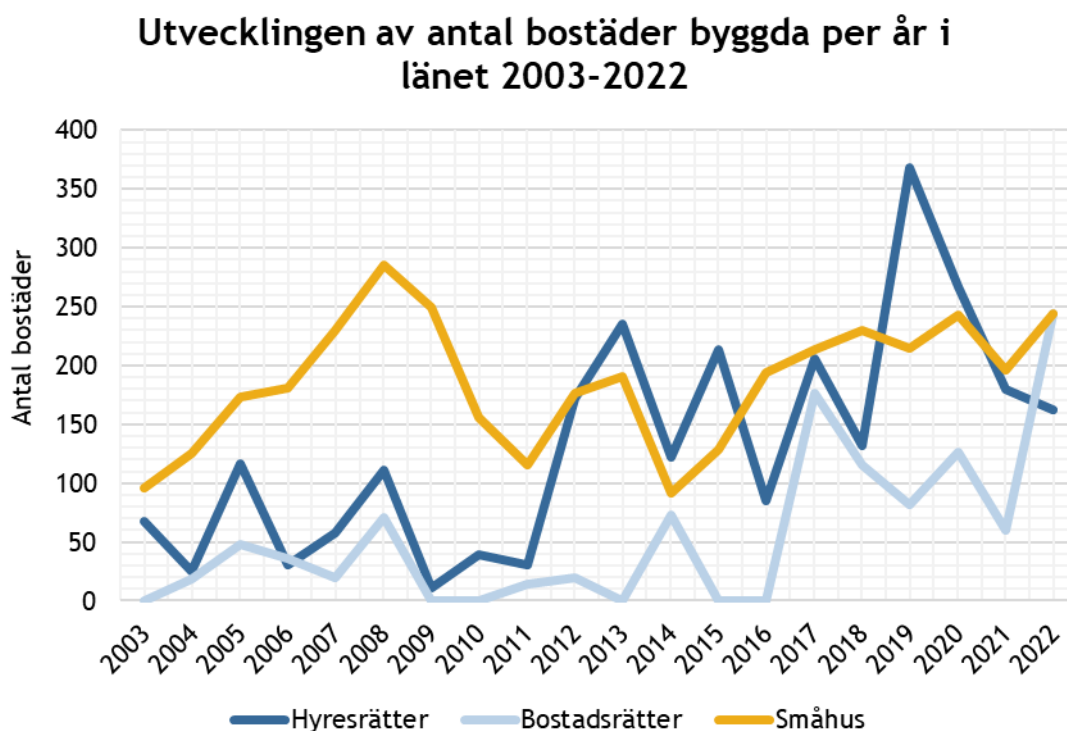
Upplåtelseformer byggda under 2018-2022 i kommunerna som har byggt flerbostadshus

Enbart de kommuner som har byggt flerbostadshus presenteras, kommunerna är sorterade efter befolkningsstorlek (minst överst)

	2018		2019		2020		2021		2022	
Upplåtelseform	H	B	H	B	H	B	H	B	H	B
Älvdalen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	30
Malung-Sälen	0	12	48	0	0	0	0	12	12	47
Rättvik	0	12	40	0	0	0	0	0	16	0
Säter	7	0	0	0	74	0	6	0	0	0
Hedemora	0	0	32	0	0	0	0	0	0	0
Leksand	0	0	20	8	45	0	0	0	0	4
Mora	16	0	39	0	0	0	0	18	0	24
Avesta	0	6	10	0	0	0	6	20	0	0
Ludvika	3	0	0	0	58	10	38	10	0	0
Borlänge	84	20	135	62	3	38	130	0	50	86
Falun	22	66	44	12	87	78	0	0	84	53
Totalt	132	116	368	82	267	126	174	60	162	244

Tabell 9. Antal lägenheter byggda i flerbostadshus under en femårsperiod mellan 2018-2022 uppdelat efter upplåtelseformer i Dalarnas kommuner. H = hyresrätt, B = bostadsrätt, äganderätter har inte byggts. Endast de kommuner som har byggt lägenheter i flerbostadshus presenteras. Källa: SCB

I nästa diagram redovisas det totala bostadsbyggandet i Dalarna under 20 år uppdelat på antal bostäder i småhus, hyresrätter, samt bostadsrätter. Bostadsbyggandet i Dalarna skiljer sig naturligt från år till år för både flerbostadshus och småhus. Fram till år 2008 ökade småhusbyggandet mer och mer för varje år. Byggandet nådde sin topp 2008 med 285 byggda bostäder i småhus. Sedan kom den globala finanskrisen och bostadsbyggandet sjönk drastiskt och var fortsatt lågt under några år innan byggandet började öka igen år 2012. Sedan 2012 har det i stället byggts fler lägenheter i flerbostadshus, flest lägenheter i flerbostadshus byggdes år 2019 (450 bostäder). Mellan år 2020 och 2021 syns dock en nedgång i både antalet byggda hyresrätter, bostadsrätter och småhus. Sett till kommunernas bedömning av bostadsbehovet behöver byggnadstakten för flerbostadshus i båda upplåtelseformerna, men kanske framförallt hyresrätter, öka. Som nämnts tidigare är det största behovet av hyresrätter i olika storlekar, följt av bostadsrätter.



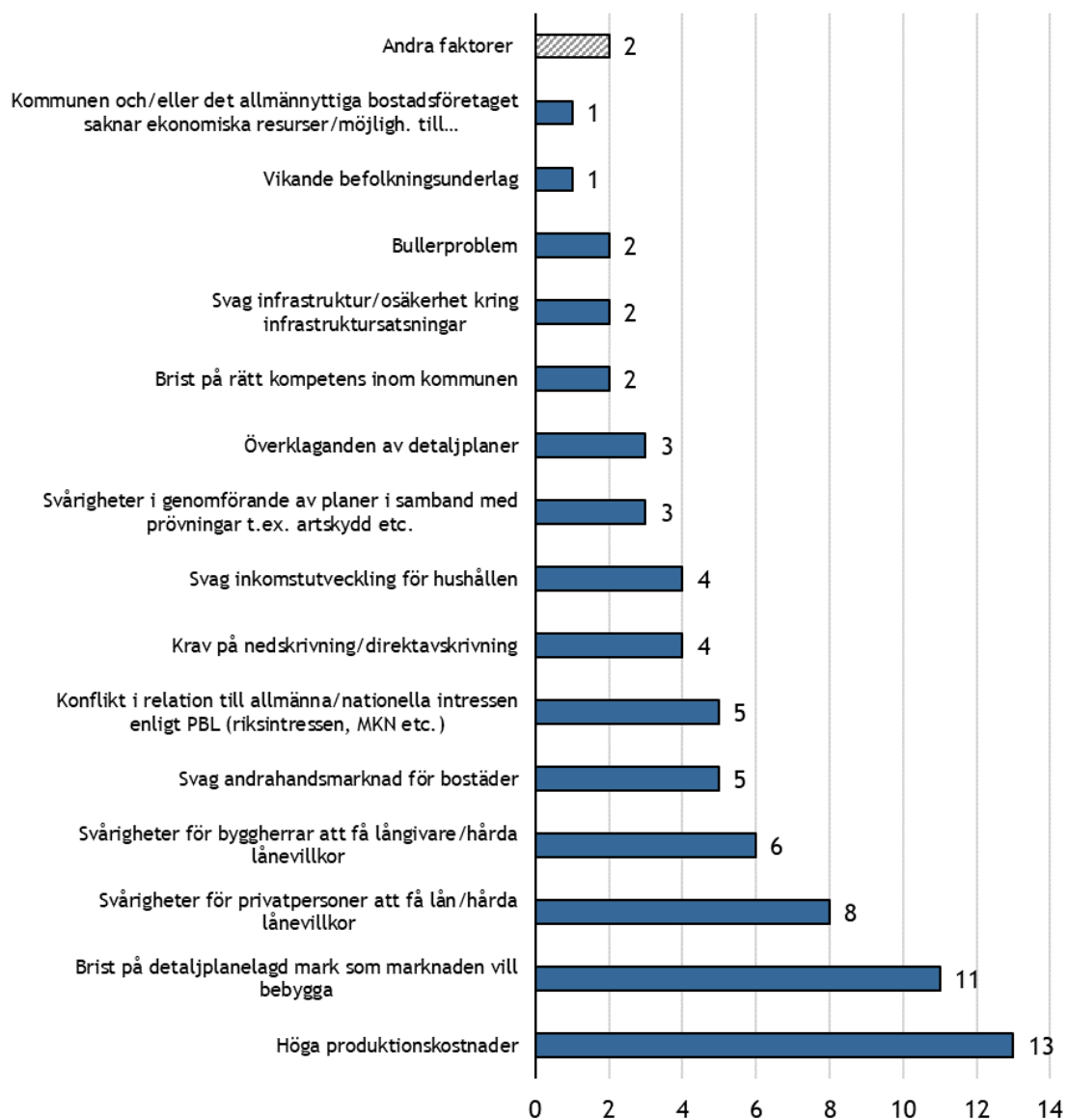
Figur 92. Utvecklingen i Dalarna av antalet byggda bostäder/lägenheter i småhus och flerbostadshus (uppdelat på hyresrätter och bostadsrätter) mellan år 2003 och 2022. Källa: SCB

Begränsande faktorer

Att bostadsbehovet år efter år mäts som underskott i kommunerna trots att det verkar som att bostadsbyggandet de senaste åren har stigit kan verka märkligt. Kommunerna har dock begränsad möjlighet att påverka vad som byggs, likaså är möjligheten att bygga bort underskottet begränsad. I enkäten får kommunerna svara på frågan om det finns begränsande faktorer för bostadsbyggandet. 14 kommuner av 15 svarar att det finns begränsningar och har fått möjlighet att ange samtliga försvårande omständigheter. Orsa är den enda kommun som inte ser några begränsningar, men kommunens svar är med stor sannolikhet en följd av att de bedömer att bostadsmarknadsläget är i balans.

I följande diagram redovisas hur frekvent de olika alternativen valdes av kommunerna. Den största begränsningen anses vara höga produktionskostnader (13). Detta följs av brist på detaljplanelagd mark (11) samt ekonomiska begränsningar för privatpersoner (8) och byggherrar (6). Endast en kommun svarade att vikande befolkningsunderlag var en orsak. Intressant i sammanhanget är att en majoritet av kommunerna faktiskt minskade i befolkningsmängd förra året. Möjligen märks inte ett minskande befolkningsunderlag av eftersom bostadsbehoven ändras, vilket innebär att det alltid finns något slags behov. Detta är dock något som hade behövt undersökas djupare.

Begränsande faktorer för bostadsbyggande



Figur 93. Begränsande faktorer för bostadsbyggande som kommunerna i Dalarna har valt. Kommunerna kunde välja flera svar, alternativ som ingen svarade redovisas ej. Viss omformulering har skett för att förkorta titeln på alternativen. Källa: BME 2023

De två kommuner som angav alternativet ”andra faktorer” hade möjlighet att skriva vad som begränsade. Gagnef svarar att det osäkra ränteläget och höga energipriser begränsar bostadsbyggandet. I och med att inflationen fortsätter kan denna begränsning bli mer kännbar även för andra kommuner, det ekonomiska läget kan på så vis begränsa bostadsbyggandet. Ludvika kommun svarade skrev att kommunen saknar kompetens inom

bygglovsfrågor och exploateringsfrågor. Det är dock ett svar som kan antas höra till alternativet ”brist på kompetens inom kommunen”.

Smedjebacken kommenterar att strandskyddet är det främsta hindret för att utveckla kommunens bostadsbyggande av nya områden. Mora beskriver vilka följder de skenande byggkostnaderna får på bostadsmarknaden. De kommenterar att det råder stor osäkerhet på bostadsmarknaden och att de höga byggkostnaderna bidrar till att det blir svårt att bygga bostäder till en rimlig kostnad. Både allmännyttan och privata aktörer har blivit mer försiktiga med att påbörja byggnationer. För allmännyttan blir de nyproducerade bostäderna oftast dyra att bygga och får därför en högre hyra än de bostäder som redan finns i det äldre beståndet. En alltför hög hyressättning gör att hushåll med låga inkomster inte har råd att hyra dem. Därför finns det en risk att de nyproducerade hyresrätterna kommer att stå tomma samtidigt som det är bostadsbrist i Mora.

4. Kommunernas verktyg

Det här kapitlet handlar om kommunernas verktyg för planering av bostadsförsörjningen och redovisar kommunernas svar i BME 2023 kring bland annat allmännyttan, riktlinjer för bostadsförsörjningen och olika typer av samverkan. Vidare beskrivs hur kommunerna arbetar för att säkerställa bostäder för hushåll som har svårt att etablera sig på bostadsmarknaden. Det framgår att fler kommuner i länet har börjat använda sig av kommunala hyresgarantier, även om de flesta kommuner i länet inte ställer ut hyresgarantier. Kapitlet ger också en bild av renoveringar i allmännyttans bostadsbestånd. I 11 av 15 kommuner i länet ska det genomföras större renoveringar under år 2023 och 2024, något som kan medföra hyreshöjningar. Det finns en koppling mellan hyresgästens möjlighet att påverka och delta i samråd inför större renoveringar, och möjligheten att bo kvar efter genomförd renovering. I de flesta kommuner erbjuds hyresgästen dock inte möjlighet att välja nivå på renoveringen. I vissa fall erbjuds en tillfällig bostad under renoveringstiden och det är en stor andel hyresgäster som väljer att bo kvar efter genomförd renovering i länets hyresrätter.

*Kommunernas verktyg
för bostadsförsörjningen.*



Figur 94. Kommunernas verktyg för bostadsförsörjningen i form av en fällkniv. Bild: Länsstyrelserna

Allmännyttan

Som ägare till allmännyttiga bostadsbolag har kommunerna möjlighet att påverka utvecklingen av bostadsbeståndet genom ägardirektiv. I bostadsmarknadsenkäten svarar kommunerna på frågan om det finns ägardirektiv och i så fall hur kommunerna använder detta verktyg i bostadsförsörjningen.

14 av länets 15 kommuner har allmännyttiga bostadsbolag, varav samtliga har ett ägardirektiv. Det äldsta ägardirektivet är antaget under 2013, men många är nyare och de flesta antogs mellan 2021 och 2022. Vansbro kommun har i stället för ett allmännyttigt bostadsbolag en stiftelse som har beslutade stadgar.

Innehållet i ägardirektiven för de allmännyttiga bostadsbolagen ser lite olika ut från kommun till kommun. Enligt BME 2023 innehåller majoriteten av ägardirektiven en precisering av det allmännyttiga syftet (13) och en beskrivning av bolagets roll i en socialt hållbar bostadsförsörjning (10). I sex kommuner anger riktlinjerna bolagets ansvar när det gäller bostäder avsedda för särskilda målgrupper, som studenter, äldre personer eller personer med funktionsnedsättning. Fem kommuner svarar att riktlinjerna även innehåller bolagets ansvar när det gäller bostäder för hushåll som har svårt att klara sig på bostadsmarknadens villkor. Vidare beskriver riktlinjerna också bolagets ansvar när det gäller bosättning av nyanlända som anvisats kommunen med stöd av bosättningslagen (3), hur bolagets uthyrningskriterier ska vara utformade (2), bolagets ansvar när det gäller bostäder för ungdomar/unga vuxna (2), samt ansvar och förvaltning när det gäller de gestaltade livsmiljöerna (2).

Fyra kommuner har även angett i BME 2023 att ägardirektiven innehåller ”annat”. Av deras kommentarer framgår att riktlinjerna innehåller till exempel klimat- och miljöfrågor, kretsloppstänkande, kvalitativa mål för bostadsförsörjningen, kundnöjdhet, samhällsnytta, ägarvärde och andra typer av ekonomifrågor.

Fyra kommuner svarar också att det framgår i ägardirektivet, eller i annat strategibeslut/principdokument, vilka krav som ska ställas på blivande hyresgäster. Det framgår på olika sätt vilka krav som ska finnas på de bostadssökandes ekonomi. Det kan till exempel handla om att den bostadssökande inte ska ha några hyresskulder, eller ha en inkomst baserad på kronofogdens normbelopp efter att hyran är betald. Det kan även handla om att försörjningsstöd från den egna kommunen och andra ersättningar eller bidrag ska räknas som godkänd inkomst.



Figur 95. Byggarbetare ser ut över byggarbetsplats. Foto: Mostphotos

Renovering av allmännyttans bestånd

I BME 2023 ställdes frågor om renoveringar i det allmännyttiga beståndet. Frågorna var kopplade till en sedan dess nedlagd utredning om boendesegregation, men Länsstyrelsen i Dalarnas län har valt att ändå sammanställa svaren i årets BMA.

Det är en skillnad mellan renoveringar och så kallat underhåll, enligt lag. Vilken typ av renovering och om den är standardhöjande, samt hur stora delar av det allmännyttiga beståndet som renoverats, kan ha en stor inverkan på hyresnivåerna. Större renoveringar av hyresbostäder leder ofta till ökade hyror vilket kan göra att hushåll tvingas flytta från sin bostad, eller får sämre ekonomi.

Enligt 12 kap Jordabalken 15 § är hyresvärdar normalt sett skyldiga att med skäliga intervaller underhålla lägenheter. Det kan handla om att måla om eller byta eller slipa utslitna golv. För sådana underhållsåtgärder sker typiskt ingen hyreshöjning.

Om en renovering däremot innebär en förbättring eller så kallad standardhöjning av lägenheten, har hyresvärden rätt att yrka på högre hyra och får ofta igenom en höjning. En sådan renovering behöver antingen godkännande av hyresgästen eller tillstånd av hyresnämnden (18 d § och 55 a § 12 kap Jordabalken). En hyresgäst har begränsad möjlighet att motsätta sig sådan hyreshöjning och vilken exakt hyresnivå som lägenheten får efter

sådana åtgärder brukar bestämmas eller beslutas genom förhandlingar eller ytterst i tvist utifrån varje enskilt fall. Normalt innebär dock den typen av renovering en hyreshöjning.

Det finns en avtalsmall för samrådsprocessen inför renoveringar som representanter för hyresgästerna och privata samt kommunala hyresvärdar har enats om (hyresgästföreningen, SABO och fastighetsägarna). Mallen har tagits fram för att kunna användas inför större renoveringar, för att hyresvärdar och hyresgäster lättare ska kunna komma överens om hur processen ska gå till. Tre av de sex kommuner som tecknar avtal använder mallen för samråd vid ombyggnad (Hedemora, Säter och Rättvik). Vidare svarar en kommun att deras allmännyttiga bostadsföretag inte använder denna mall (Orsa) och två kommuner har svarat att de inte vet om mallen används (Mora och Smedjebacken).



Figur 96. Containrar vid pågående stambyte. Foto: Mostphotos

I tio av länets 15 kommuner har det sedan 2018 genomförts större renoveringar i allmännyttans bestånd (Avesta, Borlänge, Falun, Hedemora, Malung-Sälén, Mora, Orsa, Rättvik, Smedjebacken och Säter). Dessa kommuner har i BME 2023 fått svara på ett antal följdfrågor kring detta. Fem av kommunerna har svarat att renoveringar av bostäder huvudsakligen genomförs successivt varefter hyresgästerna flyttar ut och lägenheterna blir

tomma (Avesta, Malung-Sälen, Mora, Smedjebacken och Säter). Övriga fem kommuner har svarat att renovering av bostäder inte i huvudsak genomförs allteftersom utflytt sker (Borlänge, Falun, Hedemora, Orsa och Rättvik).

För de fem kommuner som svarat att renoveringar görs efter en hyresgäst flyttat ut och innan nästa flyttar in, skulle det kunna handla till stor del om underhåll enligt beskrivningen tidigare i avsnittet. När det gäller stora renoveringar som exempelvis stam- eller fönsterbyte är det i stället svårt att få till löpande renoveringar på ett kostnadseffektivt sätt.



Figur 97. Färgglada figurer som samtalar med varandra. Foto: Mostphotos

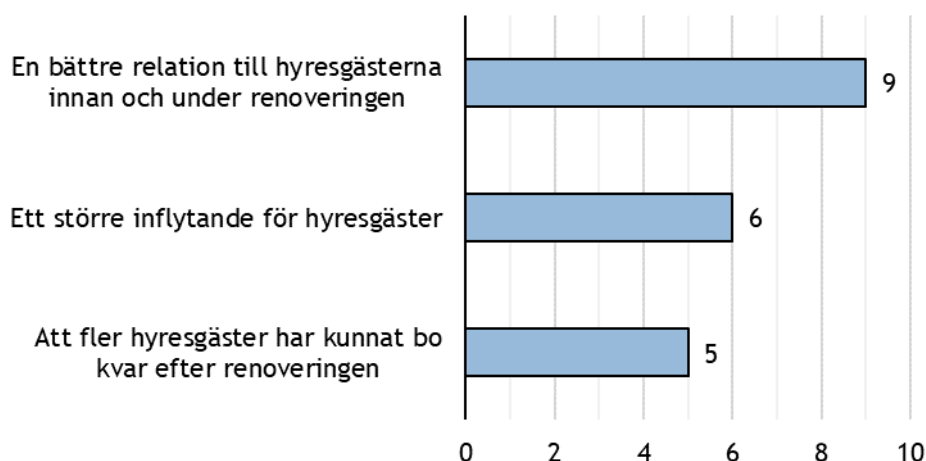
I tre kommuner erbjuds den boende att välja nivå på renovering, som också följs av varierade hyrespåslag (Orsa, Mora och Säter). Men i de flesta (7) kommuner erbjuds inte boende denna möjlighet (Avesta, Borlänge, Falun, Hedemora, Malung-Sälen, Rättvik och Smedjebacken). Fyra kommuner har angett att den boende erbjuds att byta bostad inom beståndet innan en renovering genomförs (Falun, Mora, Smedjebacken och Säter) medan sex kommuner har angett att den boende inte erbjuds detta (Avesta, Borlänge, Hedemora, Orsa, Malung-Sälen och Rättvik).

Vidare har kommunerna fått bedöma hur stor andel av hyresgästerna som bor kvar i sin bostad efter genomförd renovering. Fem kommuner har svarat att 100 % av hyresgästerna bor kvar i sin bostad efter genomförd renovering (Avesta, Hedemora, Malung-Sälen, Rättvik och Smedjebacken) medan tre kommuner uppskattar att 80% av hyresgästerna bor kvar (Orsa, Borlänge och Säter). Det finns två kommuner som bedömer att 60% bor kvar efter utförd renovering (Mora och Falun.) Falun kommenterar att andel hyresgäster som bor kvar i sin bostad efter genomförd renovering är cirka 60%, men andel hyresgäster som bor kvar i en renoverad bostad är närmare

100%. Under renoveringen erbjuds nämligen hyresgästerna att flytta permanent till en renoverad bostad i stället för att flytta tillbaka till ordinarie lägenhet efter renoveringen. Utfallet som allmännyttan hittills kunnat se vid en stor renovering i sitt bestånd är att cirka 40% av hyresgästerna valt att stanna kvar permanent i sin evakueringslägenhet (som redan är renoverad) och att 60% flyttar tillbaka till sin ordinarie lägenhet.

De flesta allmännyttor i länet verkar ha en dialog eller samråd med berörda hyresgäster inför renovering. Nio av de tio kommuner som svarat att de genomfört större renoveringar sedan 2018 svarar att allmännyttan samråder med hyresgästerna. Av dessa uppger åtta kommuner att dialog/samråd utförs i hög grad inför renoveringen (Borlänge, Falun, Hedemora, Mora, Orsa, Rättvik, Smedjebacken, Säter) medan en kommun svarar att det utförs i viss grad (Malung-Sälen).

Vad bidrar samråd och dialog med?



Figur 98. Kommunernas uppfattning om vad samråd och dialog med hyresgästerna inför renovering bidrar med. Källa: BME 2023

Sex av de nio kommuner som angett att de genomför samråd inför renoveringar svarar att deras allmännyttiga bostadsföretag tecknar någon form av avtal med part för hyresgästerna om samrådsprocessen (Hedemora, Mora, Orsa, Rättvik, Smedjebacken och Säter). Tre kommuner har svarat att de inte tecknar något sådant avtal (Borlänge, Falun och Malung-Sälen).

I länet planerar de allmännyttiga bostadsföretagen i 11 kommuner att genomföra större renoveringar i sina respektive bostadsbestånd under åren 2023 och 2024 (Borlänge, Falun, Gagnef, Hedemora, Leksand, Ludvika, Mora, Malung-Sälen, Rättvik, Säter och Vansbro). Samtliga 11 kommuner

som planerar att genomföra större renoveringar under 2023 och 2024 svarar att det kommer att genomföras samråd/dialog med hyresgästerna. Av dessa 11 kommuner uppger tre kommuner att avtalsmall för samråd vid ombyggnad kommer att användas (Hedemora, Rättvik, Säter). Vidare svarar sju kommuner att de inte vet om denna mall kommer att användas (Falun, Gagnef, Leksand, Ludvika, Malung-Sälen, Mora, och Vansbro) och en kommun uppger att den avtalsmallen inte kommer att användas (Borlänge).



Figur 99. Skyddshjälm, litet hus och bostadsritning. Foto: Mostphotos

Riktlinjer för bostadsförsörjningen

Att ta fram riktlinjer för bostadsförsörjningen innebär att analysera och bedöma vilka förändringar som behövs i bostadsbeståndet till följd av krav och önskemål från både nuvarande och framtida befolkning.

Det finns ett antal förutsättningar som behöver vara uppfyllda i kommunen för att åstadkomma ett så bra arbete som möjligt med bostadsförsörjningsfrågorna:

- att det finns kompetens och resurser att arbeta med bostadsförsörjning
- att arbetet sker förvaltningsövergripande
- att arbetet sker i nära dialog med den politiska ledningen.

Enligt lagen (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar (BFL) ska varje kommun anta riktlinjer för bostadsförsörjningen. Syftet är att skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder och att främja att ändamålsenliga åtgärder för bostadsförsörjningen förbereds och genomförs. Riktlinjerna ska i sin tur utgöra underlag för planläggning enligt plan- och bygglagen (PBL) avseende det allmänna intresset bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet. Riktlinjerna ska antas av kommunfullmäktige varje mandatperiod.

Den 1 oktober 2022 tog riksdagen beslut om en ändring av 2 § andra stycket i bostadsförsörjningslagen. Syftet med lagändringen är att förbättra förutsättningarna både för uppföljning av riksdagens mål för bostadsmarknaden och för kommunernas planering av bostadsförsörjningen.

Liksom tidigare ska kommunernas riktlinjer för bostadsförsörjningen minst innehålla följande uppgifter:

- kommunens mål för bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet.
- kommunens planerade insatser för att nå uppsatta mål.
- hur kommunen har tagit hänsyn till relevanta nationella och regionala mål, planer och program som är av betydelse för bostadsförsörjningen.

Det ändrade stycket anger att uppgifterna särskilt ska grundas på en analys av:

- den demografiska utvecklingen
- marknadsförutsättningarna, och
- vilka bostadsbehov som inte tillgodoses på den lokala bostadsmarknaden.

Analysen ska genomföras med stöd av ett underlag som Boverket förser kommunen med. Kommunen får använda ytterligare underlag som behövs för analysen. Lag (2022:385).

Fysisk planering är ett av kommunens verktyg för att genomföra målen i riktlinjerna. Översiktsplaneringen är ett viktigt instrument när kommunens bostadspolitiska intentioner ska genomföras. Både översiktsplanen och riktlinjerna för bostadsförsörjningen behövs för att nå kommunens bostadspolitiska mål. De skiljer sig emellertid åt i detaljeringsgrad:

I översiktsplanen anger kommunen hur och var den tänker tillgodose det långsiktiga behovet av bostäder och i riktlinjerna konkretiserar kommunen hur behovet ska tillgodoses. Det är bra om kommunerna använder sina

riktlinjer för bostadsförsörjning som underlag för att kunna motivera varför ny mark tas i anspråk i översiktsplaneringen.

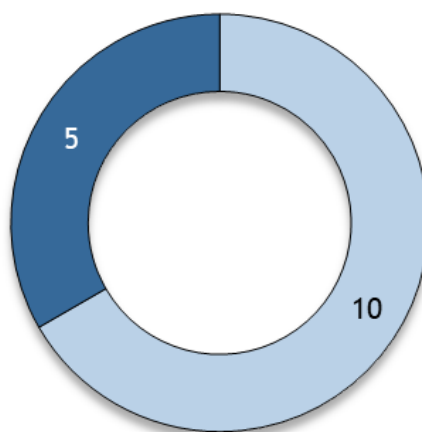
Ett annat viktigt redskap i bostadsplaneringen är detaljplaner och det är positivt om kommunerna redovisar planberedskapen i riktlinjerna, för att sätta behovet av nya bostäder i relation till hur mycket mark som finns utpekad för nya bostäder i översiktsplanen.

Kommunerna samråder med bland annat länsstyrelsen. Regionerna ansvarar för regionala tillväxtfrågor och för samhällsplanering på länsnivå, genom att till exempel utarbeta en regional utvecklingsstrategi (RUS) och en transportplan, och är också en samrådspart i kommunernas arbete med riktlinjerna för bostadsförsörjning.

I BME 2023 svarar tio kommuner att de antagit riktlinjer för bostadsförsörjningen och i resterande fem kommuner beräknas nya riktlinjer antas under innevarande år. Det är ungefär lika många kommuner som har antagit riktlinjer för bostadsförsörjningen idag som under 2015. Frågorna i BME kring riktlinjer för bostadsförsörjningen har ändrats under årens lopp men en trend verkar vara att fler kommuner antar nya riktlinjer oftare och att de i högre utsträckning finns i ett separat dokument och inte som en bilaga till exempelvis översiktsplanen.

Har kommunen antagit riktlinjer för bostadsförsörjningen?

■ Ja ■ Nya riktlinjer beräknas bli antagna under 2023



Figur 100. Antal kommuner som har antagit riktlinjer för bostadsförsörjningen Källa: BME 2023

För att riktlinjerna för bostadsförsörjning ska kunna ge effekt är det viktigt att identifiera de största utmaningarna i den egna kommunen. Analysen över utmaningarna behöver även ta hänsyn till bostadsmarknaden i grannkommunen och lyfta blicken till den regionala bostads- och arbetsmarknaden.

I vissa fall behöver kommunerna utveckla analyserna av den demografiska utvecklingen och vilka bostadsbehov som inte tillgodoses på den lokala bostadsmarknaden, enligt Boverkets rekommendationer för att möta kraven i BFL. Ibland behöver riktlinjerna också konkretiseras. Ofta innehåller riktlinjerna till viss del planerade insatser för bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet. Även om de mål och strategier som presenteras är bra, saknas många gånger en del information vad gäller hur kommunen planerar att uppnå målen. För att riktlinjerna ska vara användbara behöver kommunerna kunna mäta, analysera och avgöra om mål, åtgärder och insatser är uppfyllda. Därför är det viktigt att det framgår i riktlinjerna vem/vilken del av den kommunala organisationen som är ansvarig för olika åtgärder och när och hur olika insatser ska genomföras. Många gånger beskrivs insatser övergripande och skulle behöva konkretiseras genom handlingsplaner.

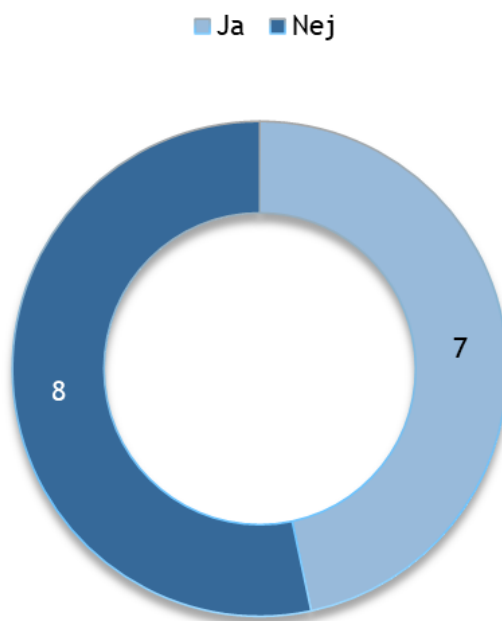


Figur 101. Samarbete för att resa en majstång i Djura. Foto: Mostphotos

Samverkan

Alla länets kommuner har en samverkan mellan olika förvaltningar och sakområden. Hur denna samverkan ser ut och mellan vilka förvaltningar och sakområden den sker kan skilja sig från kommun till kommun. Ludvika skriver i BME 2023 att den främsta samverkan sker mellan kultur- och samhällsutvecklingsförvaltningen och kommunens fastighetsbolag, näringslivsenhet och vård- och omsorgsförvaltningen. Säter beskriver att till exempel i arbetet med ny bostadsplan under 2023 sker samverkan mellan samhällsbyggnadssektorn, det kommunala bostadsbolaget och den sociala sektorn. Hedemora skriver att det finns en koncerngemensam dialog och Avesta svarar att samverkan sker mellan en grupp förvaltnings- och bolagschefer samt handläggare vid behov. Borlänge svarar att intern samverkan för ett hållbart bostadsbyggande sker mellan samhällsbyggnadssektorn, bildningssektorn och sociala sektorn. Älvdalen anger att samverkan finns mellan vård och omsorg, samhällsförvaltning, näringsliv och kommunala bolag.

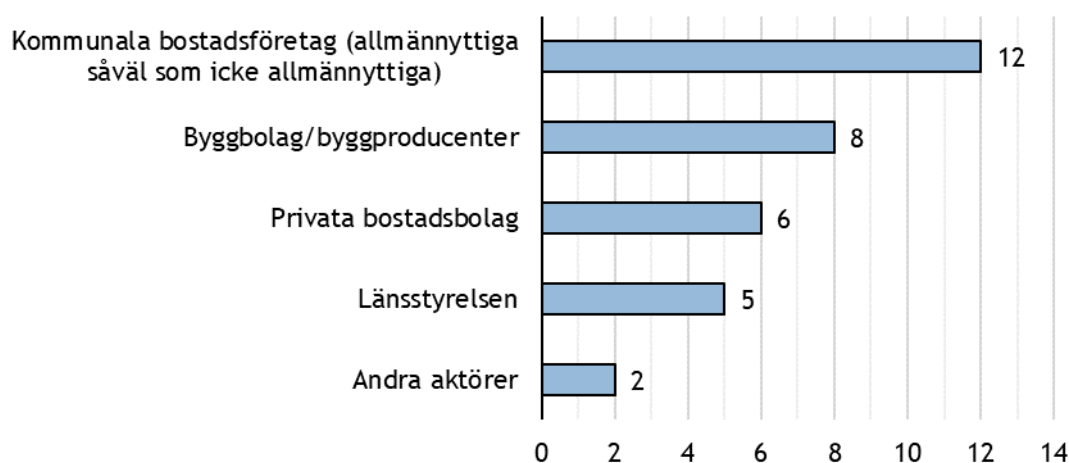
Sker samverkan med andra kommuner?



Figur 102. Antal kommuner som samverkar med andra kommuner i planering av bostadsförsörjningen. Källa: BME 2023

I årets BME svarar sju kommuner att det har samverkan med andra kommuner i planeringen för bostadsförsörjningen medan åtta svarar att det inte gör det, vilket är ungefär hur det har sett ut även tidigare år. Säter skriver att det utöver nätverkande på tjänstemannasidan mellan kommunerna finns samverkan med gemensam regionplanering inom Falun Borlänge-regionen, där även Säter och Gagnef ingår. Säter och Borlänge anger att det finns gemensamma analyser av bostadsmarknaden. Avesta skriver att det finns en samverkan med andra kommuner med utbyte av information om bostadsbyggande och bostadsbehov. Smedjebacken skriver att det finns samverkan med andra kommuner då gemensam exploatering sker vid kommungränserna. Likväl kan samarbetet upplevas bristande och litet utifrån kommunernas svar i BME, speciellt med tanke på de starka pendlingsrelationer som finns mellan grannkommuner. I gränsområden mot andra kommuner finns möjlighet till samarbete.

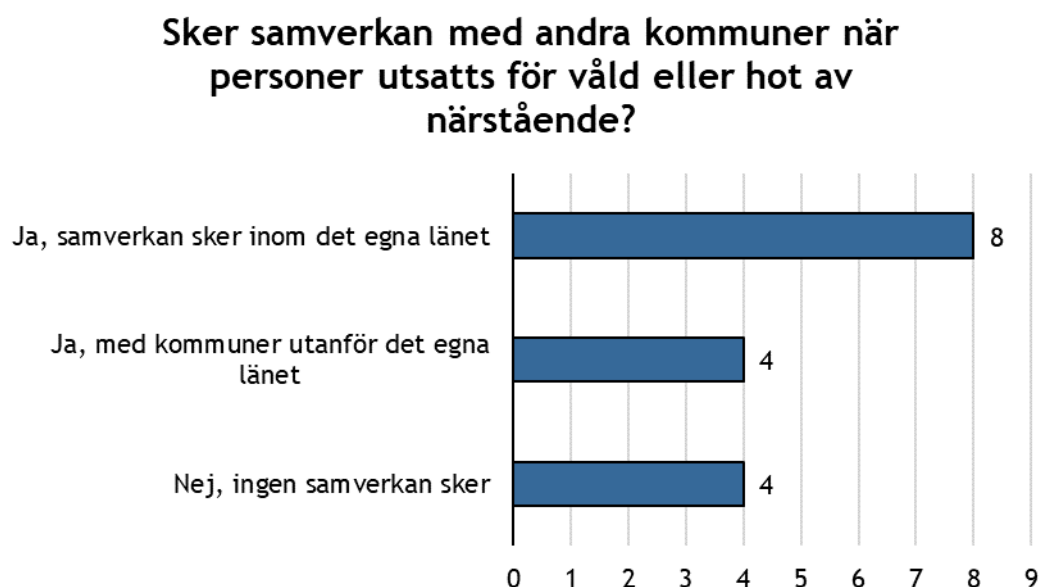
Vilka aktörer samverkar kommunen med?



Figur 103. Antal kommuner som samverkar med olika typer av aktörer i planering av bostadsförsörjningen. Källa: BME 2023

Samtliga 15 kommuner samverkar med andra aktörer kring bostadsförsörjningen. De flesta (12) kommuner har svarat att samverkan sker med kommunala bostadsföretag. Flera kommuner anger att de har samverkan med byggbolag/byggproducenter (8) privata bostadsbolag (6) och länsstyrelsen (5). Två kommuner har angett alternativet "andra". Malung-Sälén, som valt svarsalternativet "andra", förtydligar det i en kommentar och skriver att viss samverkan sker med näringslivet för att kartlägga bostadsbehov på kort och lång sikt. Falun, som har angett alternativet "andra", skriver att det finns ett särskilt samarbete beträffande studentbostäder i en "Bostadsstyrgrupp". Denna grupp består av

representanter från Högskola Dalarna, studentkåren, Faluns kommunala bostadsbolag, Borlänge kommun och Borlänges kommunala bostadsbolag.



Figur 104. Antal kommuner som samverkar med andra kommuner gällande flytt för personer som utsatts för våld eller hot av närstående. Källa: BME 2023

I åtta kommuner finns samverkan med andra kommuner inom länet när det gäller personer som utsatts för våld av närstående och som på grund av hotbild behöver flytta till en annan kommun. I fyra kommuner finns även sådan samverkan med kommuner utanför det egna länet. Vidare svarar fyra kommuner att det inte sker någon sådan samverkan. En av de kommuner som inte har samverkan har kommenterat följande i BME 2023:

”

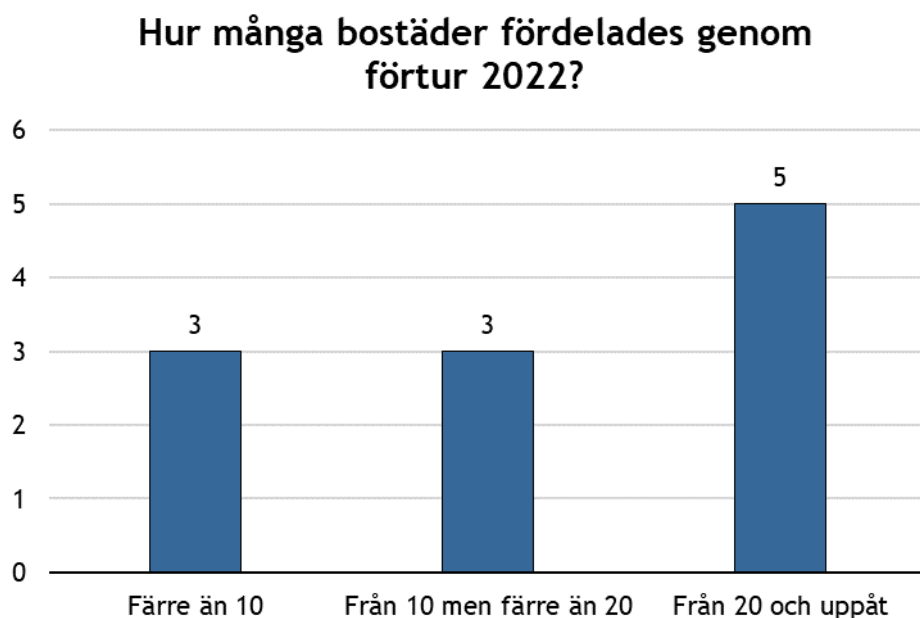
Vi samverkar med länets andra kommuner för att förebygga och bekämpa mäns våld mot kvinnor, vilket inbegriper allt våld i nära relationer. Men när det måste till en placering p.g.a. sådan situation så har vi inte den sortens samverkan att vi har någon form av gemensam verksamhet eller liknande.

Förtursystem

Ett verktyg för som allmännyttan kan använda sig av är att tillämpa förtur i sin bostadskö. I teorin är detta en möjlighet för kommunen att ge möjlighet till hushåll som har svårare att hitta en lämplig bostad eller som akut behöver hitta en ny bostad. På en bostadsmarknad där det finns en generell

brist på bostäder blir dock detta ett trubbigt verktyg och fler insatser behövs för att hjälpa särskilt utsatta eller sårbara hushåll att hitta bostad.

I länet har 14 av 15 kommuner angett att det finns möjlighet att ansöka om förtur till bostad i kommunen. Personer som vill ansöka om förtur vänder sig till det kommunala bostadsföretaget och i två kommuner går det även att vända sig direkt till kommunen. I alla 14 kommuner som tillämpar förtur är det kommunala bostadsbolaget den instans som tar ställning till förtursansökningarna. I vissa kommuner kan även kommunens socialförvaltning eller motsvarande (4) eller annan kommunal förvaltning (2) ta ställning till ansökningarna. I fem kommuner behöver personen som ansöker om förtur styrka behovet med ett intyg från en läkare, psykolog, kurator, socialsekreterare eller liknande.



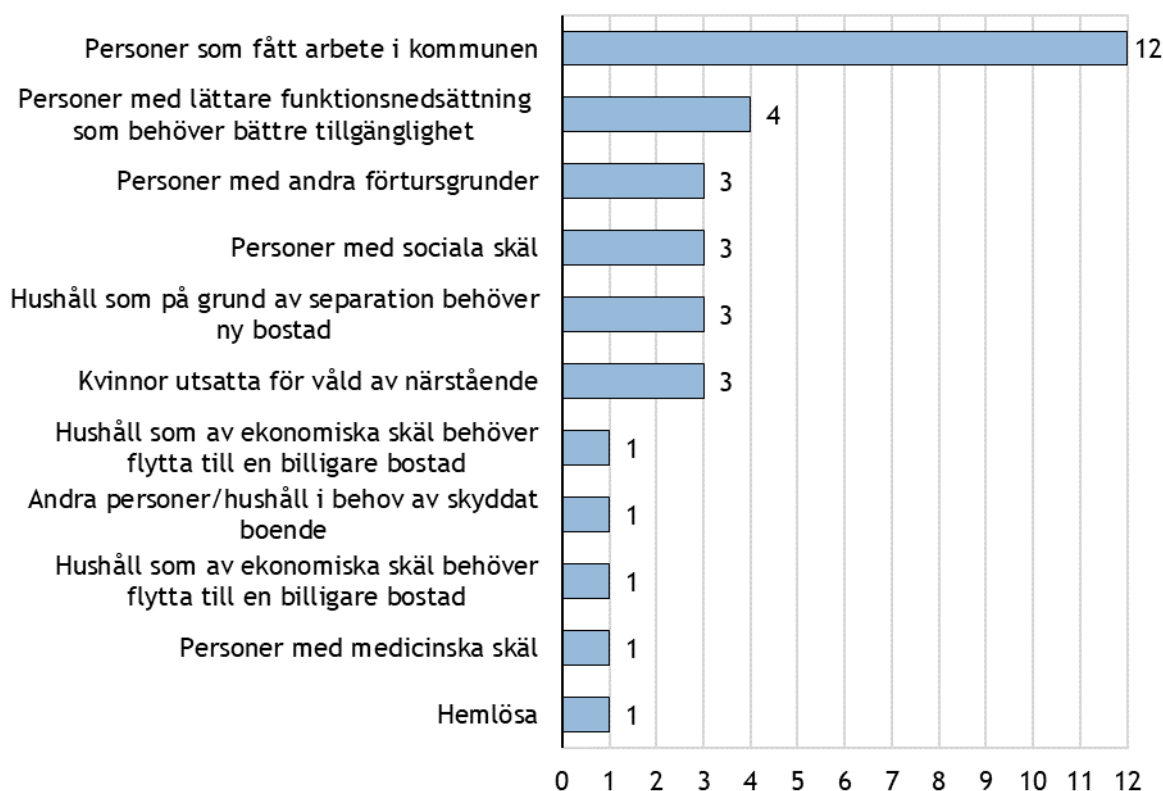
Figur 105. Antal bostäder som kommunen fördelat under 2022 genom att tillämpa olika typer av förtursgrunder. Källa: BME 2023

I BME 2023 har kommunerna fått svara på vilka hushåll som har fått förtur under 2022. I 12 kommuner har förtur lämnats till personer som fått arbete i kommunen och som bor utom pendlingsavstånd. Kommunerna har även lämnat förtur till personer med lättare funktionshinder som behöver en bostad med bättre tillgänglighet (4), personer med sociala skäl (3), Hushåll som på grund av separation behöver ny bostad (3) och kvinnor som är utsatta för våld av närstående (3). Kommunerna har även lämnat förtur av andra skäl, så som att hushållet behöver flytta till en billigare bostad, att personen

lever i hemlöshet eller att det finns medicinska skäl. Tre kommuner har angett att de har lämnat förtur till personer på andra grunder. I kommunernas kommentarer framgår det att det i dessa fall handlat om kvotflyktingar och flyktingar från Ukraina.

Sammanlagt under 2022 fördelade kommunerna i länet bostäder genom förtur till 286 bostäder. De lite större kommunerna Falun, Borlänge och Ludvika har fördelat flest bostäder genom förtur. De flesta kommuner i länet som tillämpar förtur har under 2022 fördelat mellan 10–20 bostäder.

Vilka har fått förtur i kommunerna under 2022?



Figur 106. Vilka olika förtursgrunder kommunerna har tillämpat under 2022. Källa: BME 2023

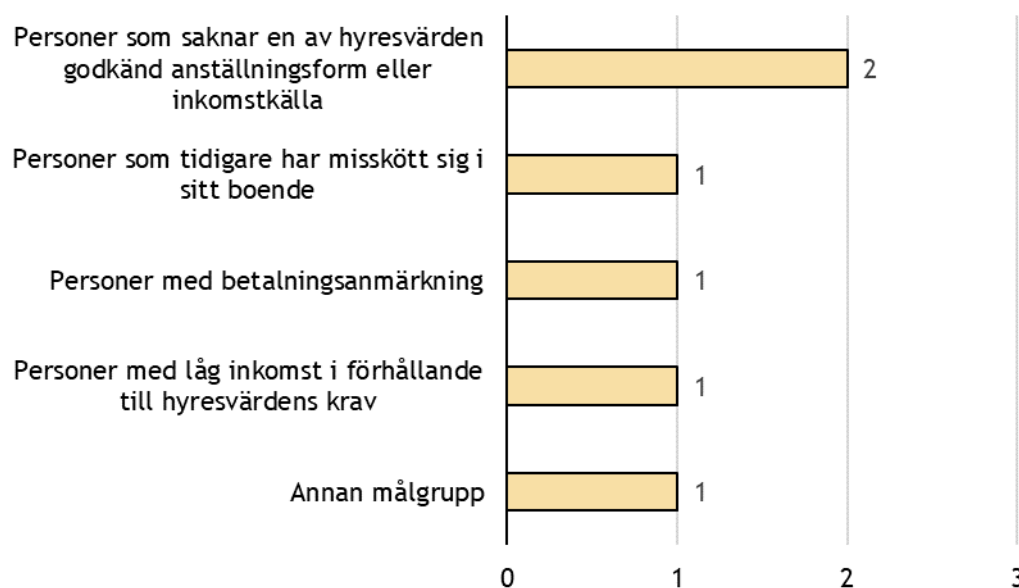
Kommunala hyresgarantier

Med en kommunal hyresgaranti kan en kommun gå in som borgenär för en hyresgäst som har tillräckligt god ekonomi för att ha ett eget boende men som av olika anledningar ändå har svårt att få en hyresrätt med

besittningsskydd. Kommunala hyresgarantier ställs ut i enlighet med 2 kap. §6 i lag (2009:47) om vissa kommunala befogenheter.

Det är långt ifrån alla kommuner som tillämpar hyresgarantier. I länet verkar dock fler kommuner börja använda sig av sådana garantier sett till svaren i tidigare års BME. I år har fyra kommuner svarat att de använder sig av kommunala hyresgarantier (Avesta, Leksand, Malung-Sälen och Rättvik). I BME 2022 var det endast en kommun som angav att de använde hyresgarantier (Smedjebacken). I de kommuner som använder sig av hyresgarantier är det socialförvaltningen eller motsvarande som handlägger dessa och informationen om hyresgarantier går ut genom det allmännyttiga bostadsbolaget. En kommun kommenterar att när det allmännyttiga bostadsbolaget kräver en hyresgaranti sker det alltid i samverkan med socialförvaltningen. Ingen av de fyra kommuner som använder sig av kommunala hyresgarantier har behövt fullfölja sitt åtagande som borgenär under 2022. De har inte heller ansökt om statligt bidrag för hyresgarantier de senaste två åren. En kommun svarar att de inte ansökt om statligt bidrag eftersom deras hyresgarantier tillämpas för tidsbegränsade boendeformer.

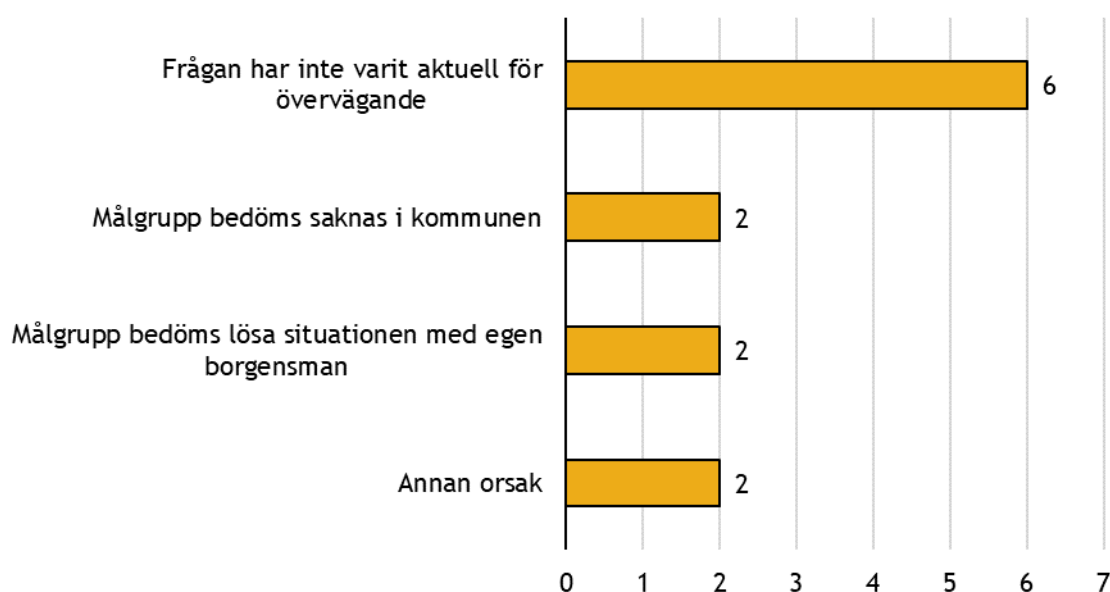
Vilken eller vilka målgrupper har ni främst kunnat hjälpa med en kommunal hyresgaranti under de senaste 5 åren?



Figur 107. Kommunernas svar på vilken eller vilka målgrupper de främst kunnat hjälpa genom kommunala hyresgarantier under de senaste fem åren. Källa: BME 2023

I BME 2023 är det 11 kommuner som svarat att de för närvarande inte använder sig av kommunala hyresgarantier (Borlänge, Falun, Gagnef, Hedemora, Ludvika, Mora, Orsa, Smedjebacken, Säter Vansbro och Älvdalen). Kommunerna hade möjlighet att ange flera orsaker till att de inte använder sig av kommunala hyresgarantier. Av de ovan nämnda 11 anger sex kommuner att detta beror på att frågan om att ställa ut kommunala hyresgarantier inte har varit aktuell för övervägande. Två kommuner anger att målgruppen bedöms saknas i kommunen och två kommuner svarar att målgruppen bedöms lösa situationen med egen borgensman.

Vad är anledningen till att kommunen inte ställer ut kommunala hyresgarantier?



Figur 108. Kommunerna har angett vilka anledningar som finns till att kommunen inte ställer ut kommunala hyresgarantier. Källa: BME 2023

Två kommuner anger svarsalternativet ”annan orsak” och som förklaring har den ena kommunen skrivit att orsaken till att kommunen inte använder kommunala hyresgarantier är okänd medan den andra kommunen anger att eftersom det kommunala bostadsbolaget godtar försörjningsstöd så minskar behovet av hyresgarantier men att det finns ett behov för de som har stora skulder.

5. Hemlöshet och vräkningsförebyggande arbete

Följande kapitel handlar om hemlöshet och om kommunernas vräkningsförebyggande arbete. Det finns inte ett tydligt samband mellan befolkningsstorlek och antal vräkningar, varken på läns- eller på kommunnivå. Det gör det svårare att dra slutsatser om Dalarnas vräkningsstatistik i jämförelse med andra län. 14 av 15 kommuner i länet uppger att de idag på olika sätt arbetar förebyggande för att undvika vräkningar. Det vanligaste är att kommunerna samverkar med allmännyttan och att kommunen hyr ut bostäder i andra hand genom sociala kontrakt till personer som inte blivit godkända på den ordinarie bostadsmarknaden. I januari år 2023 fanns det totalt 195 hushåll i länet som hyrde sin bostad genom sociala kontrakt.

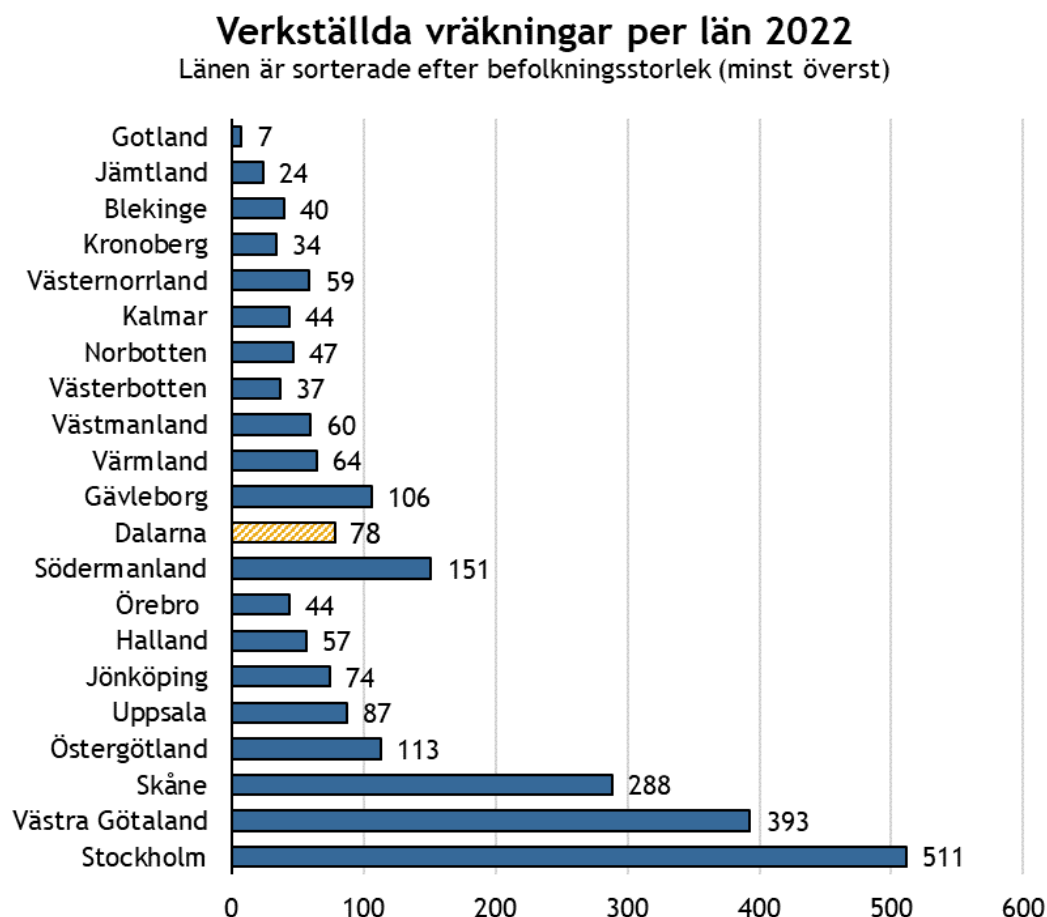
Kapitlet tar också upp fenomenet social dumpning. Det konstateras att det förekommer social dumpning i länet, men att det inte är ett särskilt utbrett problem. Dock kan det vara ett stort problem i de områden och kommuner där det förekommer. Två av länets 15 kommuner tog under förra året emot fem till 15 hushåll vardera på detta sätt. Dessa hushåll kom både från kommuner inom Dalarna och från andra län.



Figur 109. Flyttkartonger staplade på rullvagn vid flytt. Foto: Mostphotos

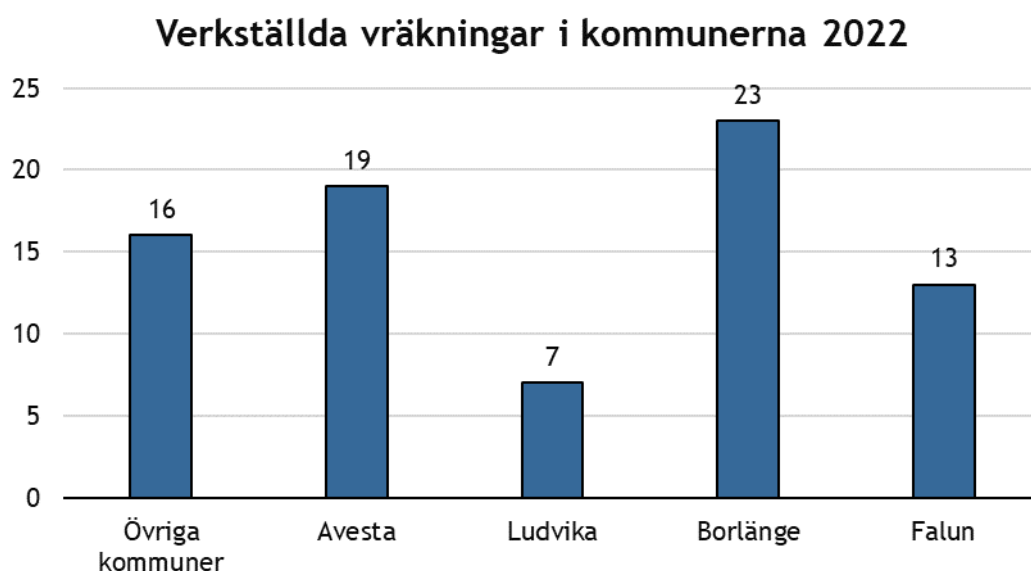
Vräkningar

Sammanlagt under år 2022 fick Kronofogden in 6 263 ansökningar i hela landet om vräkningar och av dessa verkställdes 2 523. Varför alla avhysningar inte verkställs kan bland annat bero på att ansökan dras tillbaka. I Dalarna ansöktes det under år 2022 om 211 avhysningar, varav 78 verkställdes. I diagrammet nedan presenteras antal verkställda vräkningar fördelat på länen i Sverige. Länen är sorterade efter befolkningsstorlek för att möjliggöra en jämförelse mellan antalet invånare och antalet vräkningar. Ett svagt samband mellan de två variablerna kan urskiljas där de län som har en större befolkning också har fler vräkningar. Det finns samtidigt några län som sticker ut i statistiken. Södermanland och Gävleborg har ett högre antal vräkningar i jämförelse med län i liknande storlek. Örebro och Halland, har i stället förhållandevis få vräkningar sett till befolkningsstorlek. Dalarna har något fler vräkningar än de större länen Örebro, Halland, och Jönköping, men färre vräkningar än både Södermanland och Gävleborg som är något större respektive mindre befolkningsmässigt.



Figur 110. Verkställda vräkningar år 2022 i alla Sverige län. Dalarnas statistik redovisas i orange färg. Källa: Kronofogden

I nästa figur visas antalet vräkningar på kommunal nivå i Dalarna. De kommuner med minst antal vräkningar har slagits samman i kategorin "övriga kommuner". Om sådan statistik är av intresse finns det att tillgå från Kronofogden. På kommunal nivå finns det inte heller något tydligt samband mellan befolkningsstorlek och antal vräkningar. Å ena sidan sker fler vräkningar i befolkningsmässigt större kommuner, men både Ludvika och Falun har signifikant lägre antal vräkningar än Borlänge och Avesta. Avesta har dock mindre befolkning än Borlänge och därför sticker Avesta ut med ett högt antal vräkningar sett till befolkningsstorlek. I övriga kommuner är som sagt antalet lågt, flertalet kommuner har noll vräkningar, det högsta antalet bland övriga kommuner är fyra.



Figur 111. Verkställda vräkningar i Dalarnas kommuner 2022. En gruppering av de minsta kommunerna har skett i stapeln till vänster med kategorin "övriga kommuner". Källa: Kronofogden

Hemlöshet

Hemlöshet är en socialt utsatt situation och för att förstå dagens hantering av hemlöshet måste blicken vändas bakåt i historien. Historiskt sett präglades hanteringen av hemlösa på två sätt. Det har å ena sidan handlat om ett lokalt ansvar hos bygder eller kommuner att bistå med fattigvård. Å andra sidan har hemlöshet setts som ett problem som ska hållas borta från övriga samhället och ska lösas av myndigheter och institutioner. Genom institutionalisering var tanken att hemlösa skulle kontrolleras, bestraffas och rehabiliteras. Önskan att kontrollera hemlösa var tydligt under 1800-talet då hemlösa, enligt lag, inte hade rätt att lämna sin hemsocken utan tillstånd. Likaså under 1900-talet var önskan om att kontrollera hemlösa tydlig när

storstadens hemlösa ansågs som samhällsfarlig asocialitet och därför skulle placeras i institutioner (Sahlin, 1992).

Även om hemlöshet idag inte innebär tvångsingripande metoder innebär hemlöshet fortfarande en begränsning av individers rättigheter. Exempelvis finns det arbets- och bostadsförmedlingar som inte registrerar personer utan fast adress. Vidare kan en tids bostadslöshet eller dåliga referenser från tidigare hyresvärdar innebära att en person inte tillåts hyra bostad (Sahlin, 1992).

Personer som saknar bostad är den traditionella definitionen av hemlösa, så kallad social hemlöshet. Dessutom finns strukturell hemlöshet, vilket är ett begrepp som inrymmer personer som står utanför det så kallade "systemet". Det innebär att personerna är för ekonomiskt välmående för att få hjälp från samhällets skyddsnät, men att de samtidigt har svårt att ekonomiskt täcka sina grundläggande behov. Det uppstår alltså ett glapp mellan skyddsnätet och ekonomiskt svaga grupper där vissa personer kan falla igenom, bli vräkt och socialt hemlösa, trots att den strukturella hemlösheten hade kunnat motarbetas tidigare. Problemet är framför allt märkbart på bostadsmarknader som saknar boenden för olika inkomstgrupper och är ett problem som kan förvärras av det ekonomiska läget som innebär att allting, inklusive boende, blir dyrare.

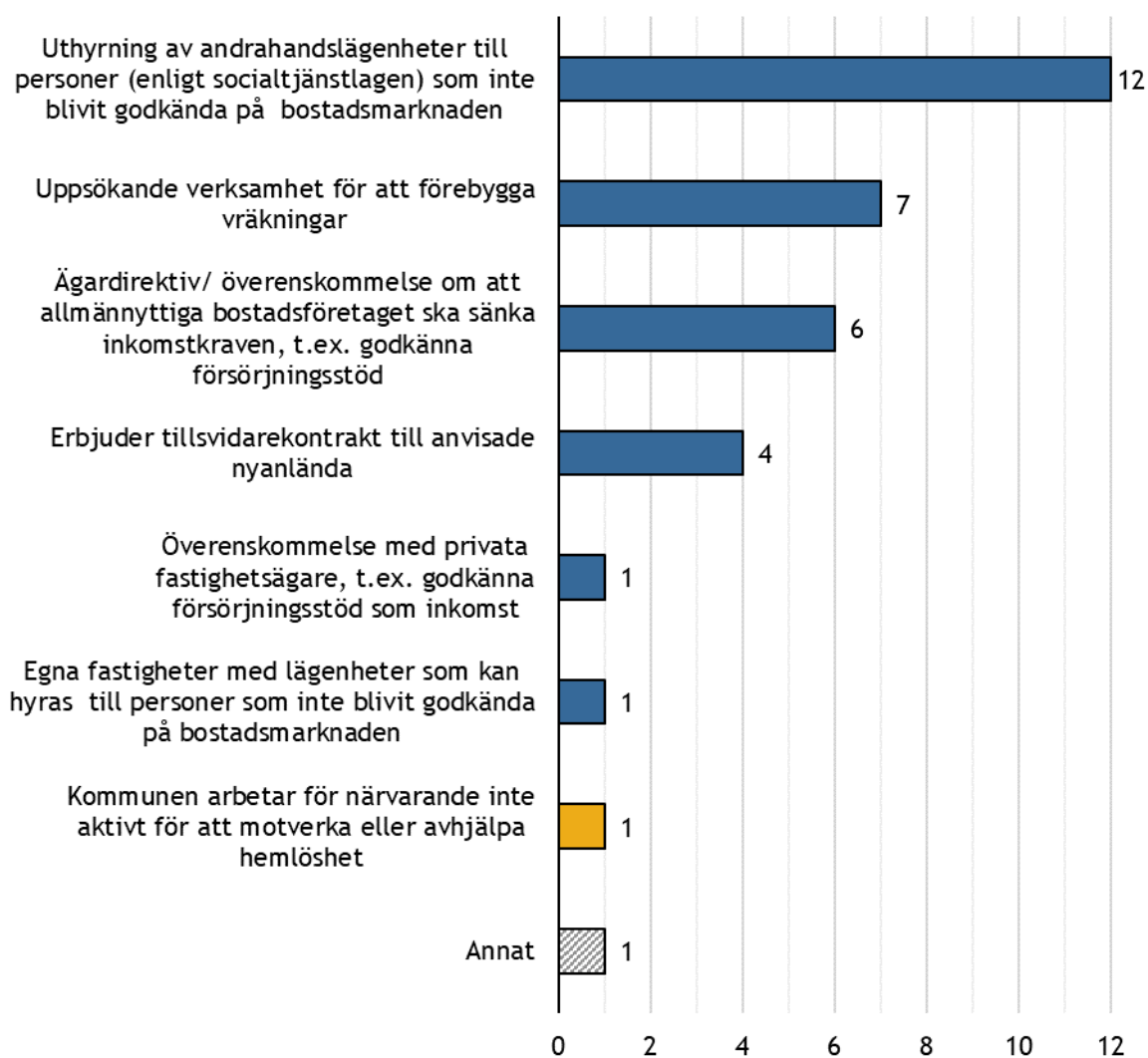
Personer i socialt eller ekonomiskt utsatta situationer kan få hjälp hos kommunernas sociala förvaltningar. Det är bland annat hos socialförvaltningen som personer kan få bidrag, råd och stöttning. Hemlöshet är samtidigt något som berör fler områden än vad socialtjänsten har möjlighet att påverka. Ett brett och tidigt arbete inom hela kommunen är avgörande för att bryta problematiska mönster som uppstår när det sker ett glapp mellan socialtjänsten och ekonomiskt svagare grupper. En del av det handlar om arbete med bostadsförsörjningsfrågor.

Regeringen har beslutat om en nationell hemlöshetsstrategi som gäller under perioden 2022–2026. Strategin handlar dels om att tydliggöra insatsers inriktning för att minska antalet hemlösa, dels om insatser för att förebygga hemlöshet och länsstyrelsernas uppgift i samband med hemlöshetsstrategin är att stödja kommunerna i deras hemlöshetsarbete. Det inkluderar bland annat att bistå med kunskaps- och metodutveckling, samt främja erfarenhetsutbyten om effektiva metoder och goda exempel (Regeringen, 2022a).

Ett av de fyra målen i strategin är att metoden "Bostad först" ska införas nationellt. Det är Socialstyrelsen som har till uppgift att fungera som ett nationellt stöd vid användandet av metoden, som går ut på att hemlösa direkt ska erbjudas permanent bostad utan några krav på att de ska vara "redo" för ett permanent boende. Målgruppen är personer som ofta är hemlösa i kombination med psykisk sjukdom eller andra problem. Metoden

varierar dock beroende på implementering och det finns därför ingen manual för hur den ska genomföras (Socialstyrelsen, 2019). Borlänge är den första kommunen i länet att använda sig av metoden ”Bostad först”. 14 av länets 15 kommuner uppger att de arbetar för att motverka eller avhjälpa hemlöshet. I BME 2023 har kommunerna fått ange på vilket sätt de arbetar, de har gjort detta genom att välja ett eller flera svarsalternativ.

Hur arbetar kommunen för att motverka eller avhjälpa hemlöshet?



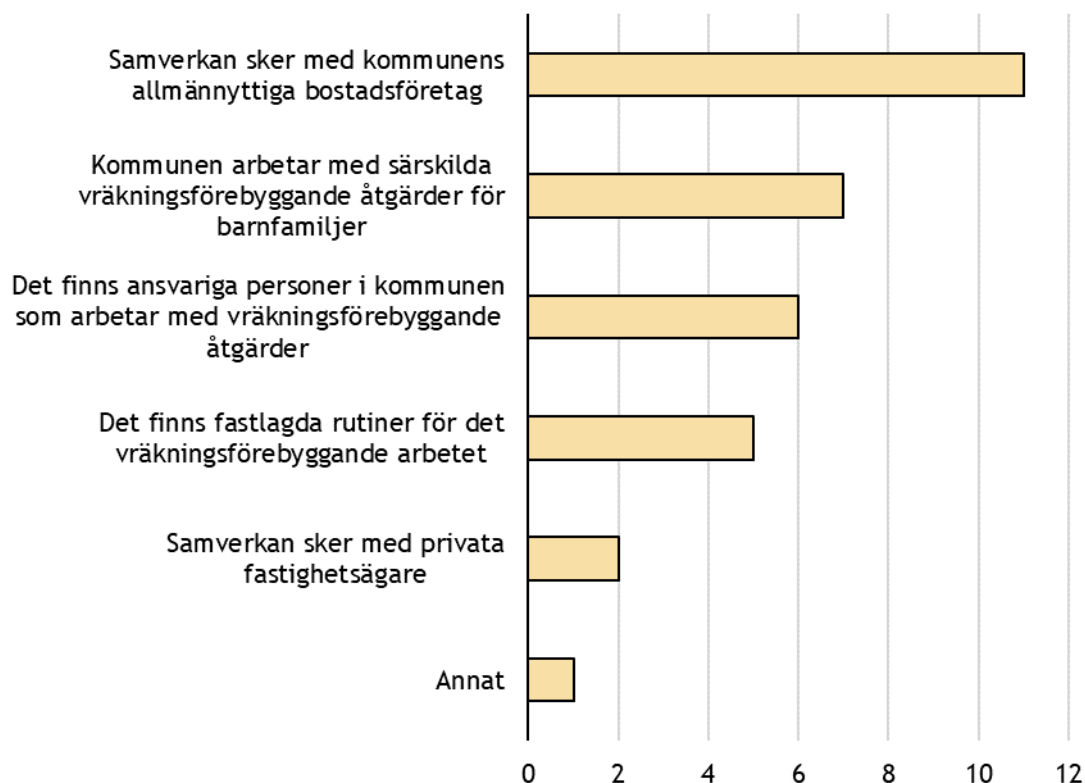
Figur 112. Hur kommunerna arbetar för att motverka eller avhjälpa hemlöshet. De olika arbetsätten är fördelade på antal kommuner som arbetar med dessa. Källa: BME 2023

Det vanligaste är att kommunen hyr ut andrahandslägenheter genom sociala kontrakt (enligt 4 kap. 1 § eller 2 § socialtjänstlagen) till personer som inte blivit godkända på den ordinarie bostadsmarknaden. Tolv kommuner i länet har angett att de arbetar på detta sätt. Sju kommuner arbetar förbyggande genom att bedriva uppsökande verksamhet, till exempel i form av rådgivning eller särskilda insatser. En kommun har valt svarsalternativet ”annat” och kommenterar med att de vid behov hyr ut andrahandslägenheter genom sociala kontrakt enligt 4 kap. 1 § socialtjänstlagen. Sju kommuner har svarat att de använder sig av uppsökande verksamhet för att förebygga vräkningar, till exempel genom att erbjuda rådgivning eller särskilda insatser. I fyra kommuner finns ägardirektiv eller överenskommelse om att det allmännyttiga bostadsföretaget ska sänka inkomstkraven på de bostadssökande och till exempel godkänna försörjningsstöd eller etableringsersättning som inkomst.

11 kommuner anger i BME 2023 att de samverkar med det allmännyttiga bostadsbolaget för att förebygga vräkning. Två kommuner samverkar även med privata fastighetsägare. Sju kommuner uppger att de arbetar med särskilda vräkningsförebyggande åtgärder när det finns barn med i bilden. I sex kommuner finns det ansvariga personer i kommunen som arbetar med vräkningsförebyggande åtgärder och fem kommuner har fastlagda rutiner för det vräkningsförebyggande arbetet. En kommun har valt svarsalternativet ”annat” och kommenterar att de arbetar genom att kalla till enskilda rådgivande samtal samt att påtala behov av kontakt med skuldrådgivare. Detta kan möjligen räknas som uppsökande verksamhet.

Smedjebacken kommenterar att de har en boendestödjare som arbetar för att stötta och förbygga vräkning. De tillägger att bostadsbolaget betalar 75 procent av lönen till boendestödjaren och socialtjänsten betalar resterande 25 procent. Mora kommenterar att de just nu är uppbyggnaden av att utöka sitt samarbete med privata hyresvärdar. Hedemora kommun berättar att de har ansökt om riktat statsbidrag för att arbeta aktivt mot hemlöshet under 2023.

Hur arbetar kommunen med vräkningsförebyggande arbete?



Figur 113. Hur kommunerna arbetar med vräkningsförebyggande arbete. De olika typerna av åtgärder är fördelade på antal kommuner som arbetar med dessa. Källa: BME 2023

Kommunernas särskilda boendelösningar

Kommunala boendelösningar brukar kallas för sociala kontrakt. Sådana bostäder kan exempelvis vara vanliga lägenheter kopplade till hyresavtal eller tillfälliga bostäder samlade i samma byggnad. Boendelösningarna grundas på biståndsbeslut enligt fjärde kapitlet i socialtjänstlagen (se i informationsrutan nedanför). Sociala kontrakt behöver dock inte grundas på biståndsbedömda beslut. Andra grupper som kan täckas av sådana kontrakt är till exempel hushåll som har blivit vräkta eller som inte kan skaffa bostad av andra anledningar. Sociala kontrakt är ofta förenade med tillsyn och/eller särskilda villkor för att få behålla bostaden. Bostadsmarknaden för ekonomiskt svaga personer har alltid varit begränsad. De begränsas av bland annat låga inkomster, ingen fast anställning och/eller betalningsanmärkningar som framför allt minskar möjligheten att få

lägenhet via privata hyresvärdar. Vid allmän bostadsbrist är det därför denna grupp som tenderar att drabbas hårdast (Boverket, 2023b). I BME 2023 berörs två typer av kommunala boendelösningar för personer med svårigheter att få bostad, andrahandsuthyrning och direktägda bostäder.

13 kommuner har regelbundet samarbete med det kommunala hyresbolaget för att få fram bostäder till hushåll som inte blir godkända som hyresgäster på den ordinarie bostadsmarknaden. Borlänge kommun uppger att de även har ett regelbundet samarbete med privata hyresvärdar. Säter tillägger att de även har samarbete inom kommunen kopplat till bostäder som ägs av kommunen.

4 kap. Socialtjänstlag (2001:453): Kapitlet anger rätten till biståndsstöd, de som inte själva kan tillgodose sina behov har rätt till bistånd eller försörjningsstöd. Sådana stöd kan det finnas risk för att privata hyresvärdar ej mottar.

Lagen (2016:38) om mottagande av vissa nyanlända invandrare för bosättning: Kommunerna har ett att bistå med boende till personer som beviljats uppehållstillstånd i Sverige.

Kommunal andrahandsuthyrning

Kommunal andrahandsuthyrning efter biståndsbedömt beslut är den vanligaste formen av socialt kontrakt. Vid dessa boendelösningar samarbetar kommunen med allmännyttan eller privata hyresvärdar för att hitta lägenheter för personer med biståndsbedömt beslut. Kommunen står i dessa fall som hyresgäst på kontraktet för att garantera hyran till hyresvärden. Personen med bistånd hyr sedan lägenheten av kommunen i andra hand.

14 kommuner svarar att kommunen, efter biståndsbeslut, hyr ut bostäder i andra hand till personer som inte blivit godkända på den ordinarie bostadsmarknaden. Enligt kommunernas svar i BME 2023 hade länets kommuner totalt 231 bostäder för andrahandsuthyrning den 1 januari 2023. I dessa bostäder bodde 195 hushåll som totalt bestod av 173 vuxna personer.¹⁰ Sex kommuner svarar att det finns hushåll med hemmavarande barn som hyr i andrahand efter biståndsbeslut. I dessa kommuner handlar det om 2–15 hushåll och sammanlagt handlar det om 96 barn i Dalarna.

¹⁰ Med vuxna räknas i detta fall personer i hushållet från 18 år och äldre.

I BME följer även en fråga om kommunen, efter biståndsbeslut, hyr ut bostäder i andra hand till nyanlända personer som anvisats kommunen enligt lagen (2016:38) om mottagande av vissa nyanlända invandrare för bosättning. En kommun svarar ja på den frågan och uppger att det gäller fem bostäder. Nio kommuner har svarat nej, två har inte svarat, och tre uppger att de saknar uppgifter om detta.

Sammanlagt var det 41 hyresgäster som övergick till någon form av förstahandskontrakt av de 195 hushåll som under 2022 hyrde i andrahand efter biståndsbeslut. Alla kommuner som uppgav att de hyr ut i andrahand efter biståndsbedömt beslut (14) svarade att målet är att hyresgästerna ska ta över kontraktet utan behov av tillsyn och/eller särskilda villkor. Åtta av dessa uppgav att hyresgästerna hade tagit över hyreskontraktet med tillsyn och/eller särskilda villkor under 2022. Det handlade om 2–6 hyresgäster i kommunerna. Två kommuner svarade att de saknade uppgift om antal hyresgäster som hade tagit över kontraktet och fyra kommuner svarade att det inte hade hänt under 2022.

På frågan om hyresgästerna hade flyttat till en annan lägenhet där de hade fått ett förstahandskontrakt svarade fem kommuner ja och att det handlade om 1–7 hyresgäster (två av kommunerna hade svarat nej på frågan innan). Det innebär att sju kommuner har haft hyresgäster som har fått någon form av förstahandskontrakt.

I kommunerna fanns det också hushåll som hyr i andra hand efter biståndsbeslut som i stället har blivit avhysta. Detta har hänt i fem kommuner. Sammanlagt handlar det om sex hushåll utan barn och ett hushåll med hemmavarande barn i Dalarna.

Några kommuner hyr även ut i andrahand utan biståndsbedömt beslut, det är dock signifikant färre. Tre kommuner svarar att de har sådana bostäder och två av dem uppger att det handlar om en respektive sex bostäder. En av dessa tre hyr ut i andrahand till nyanlända som anvisats till kommunen enligt bostädslagen, då handlar det om 17 bostäder.

Kommunalt direktägande

Kommunalt direktägande är lägenheter och småhus som kommunen, inte det kommunala bostadsbolaget, äger och hyr ut. Jämfört med andrahandsuthyrning är det sällan som kommunerna i Dalarna använder sig av direktägda bostäder för att hjälpa dem som har det svårt på bostadsmarknaden. Fem kommuner uppgav att de direktäger småhus eller lägenheter, men ingen kommun svarade att de under år 2022 har köpt in några enskilda lägenheter eller småhus för att tillgodose behovet av bostäder för personer som inte blivit godkända på den ordinarie bostadsmarknaden. I länets kommuner handlar det om mellan 5 och 97 direktägda bostäder. Vansbro har flest direktägda bostäder (97) vilket möjligen väger upp för det

faktum att de saknar bostäder för andrahandsuthyrning. Å andra sidan uppger Vansbro att 0 procent av dessa bostäder används till personer som inte är berättigade till en bostad enligt kapitel fyra i socialtjänstlagen. Hos övriga kommuner är andelen 60–100 procent, en kommun uppgav inte andel.

Social dumpning

När en kommun med ansvar för stöd och hjälp till en socialt utsatt person agerar med syfte att få personen att flytta, utan att personen i fråga har uttryckt en sådan önskan, kallas det för aktiv medverkan till flytt, eller social dumpning. Det kan också handla om att kommunen ställer krav på en flytt som villkor för ekonomiskt stöd. Det här är ett fenomen som har blivit allt vanligare i Sverige de senaste åren och i de flesta fall är det små kommuner i glesbygden som drabbas. Aktiv medverkan sker oftast mellan kommuner i olika län, men förekommer även mellan kommuner i samma län. Det finns en stor konsensus kring att problem förstärks när det sker förflyttningar över länsgränser, då det saknas bra samverkansformer för detta på nationell nivå. För kommuner som tillhör samma län finns ofta bättre kontaktvägar och nätverk. Arbetet mot social dumpning grundar sig i en önskan att minska segregationen som kan uppstå när personer med stödbehov flyttar mellan kommuner. Vidare är syftet att ”motverka att vissa kommuner avsäger sig ansvaret för sina invånare” enligt ett kommittédirektiv från regeringen juni 2022 i arbetet mot social dumpning och segregation (Regeringen, 2022b).

Enligt socialtjänstlagen är det vistelsekommunen som i de flesta fall är ansvarig för stöd och hjälp, om inte vistelsekommunen är annan än bosättningskommunen enligt lagens definition i kapitel 2a paragraf §3–5. I de fall vistelse- och bosättningskommun är annorlunda är det bosättningskommunen eller kommunen med starkast anknytning till personen som är ansvarig (2001:453).

2 av 15 kommuner i länet har under 2022 tagit emot nya hushåll som är i behov av kommunala stödinsatser och som på grund av den tidigare hemkommunens agerande flyttat till ny kommun, utan att invånarna själva uttryckt en tydlig vilja att flytta. En kommun som angett att det inte har funnits några kända fall under 2022 kommenterar att det däremot förekommit under 2021. En annan kommun skriver att det kan ske i något enstaka fall men inte i någon större omfattning.

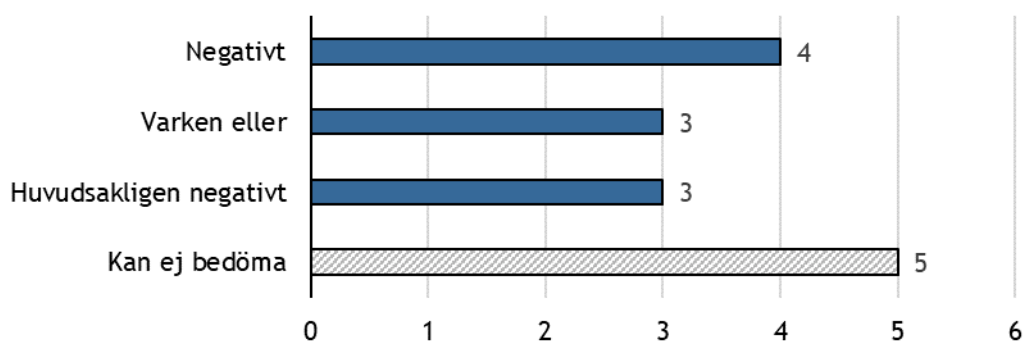
I de två kommuner som tagit emot nya hushåll på detta sätt anger i BME 2023 att det handlat om strukturellt hemlösa, det vill säga personer utan kända sociala problem utöver tidigare brist på bostad, hushåll med känd social problematik så som missbruksproblem eller annan psykosocial problematik samt våldsutsatta kvinnor. Den ena kommunen uppskattar att det handlar om fem till tio hushåll och att dessa kommit från kommuner i andra län. Den andra kommunen uppgiver att det under 2022 handlar om 11

till 15 hushåll och att de kommit både från kommuner inom det egna länet och från andra län.

I fyra av länets 15 kommuner finns någon aktör i kommunen som aktivt medverkar till att personer i behov av kommunala stödinsatser bosätter sig i kommunen. Detta kan till exempel ske genom att aktören kontaktar eller marknadsför sig mot socialtjänster i andra kommuner. I två kommuner är det privata hyresvärdar som gör detta, i två kommuner handlar det allmänna hyresvärdar.

Kommunerna har i BME 2023 fått ta ställning till vilken syn de har på att ta emot hushåll med behov av kommunala stödinsatser och som bosatt sig i kommunen på grund av tidigare hemkommuns agerande. Fyra av kommunerna ser detta som något negativt medan tre kommuner ser det som huvudsakligen negativt. Tre kommuner ser det som varken positivt eller negativt medan fem kommuner uppger att de inte kan bedöma detta.

Hur kommunerna ser på att ta emot hushåll från andra kommuner



Figur 114. Kommunernas syn på att ta emot hushåll som är i behov av kommunala stödinsatser och som på grund av tidigare hemkommuns agerande bosatt sig i kommunen. Källa: BME 2023.

En av de kommuner som valt svarsalternativet ”varken eller” förtydligar detta med att det inte är positivt men att personerna har rätt att få det stöd de behöver. De kommenterar att de önskar ett samarbete med tidigare hemkommun. En annan kommun som också angett att det varken är positivt eller negativt har kommenterat att det beror lite på orsaken till ”överflytten”. De skriver att de är positivt inställda när det gäller ungdomar som blir 21, och våldsutsatta med eller utan familj som vill bo kvar i kommunen.

Fem kommuner i länet anger i enkäten att socialtjänsten i kommunen försöker hitta boendelösningar i andra kommuner för hushåll som är i behov

av kommunala stödinsatser. Två av dessa fem kommuner förtydligar att detta enbart sker på hushållets eget initiativ och ytterligare två kommuner skriver att detta sker när det finns en våldsutsatthet eller en hotbild som gör att personen av skyddsskäl behöver byta kommun. En kommun uppger att det finns ”beslutade riktlinjer, rutiner eller annat skriftligt stöd för kommunens tjänstemän för att hantera social dumpning (både som mottagande och sändande kommun)”. En annan kommun anger att socialtjänsten försöker hitta boendelösningar i andra kommuner för vissa hushåll eftersom det är bostadsbrist i kommunen. Märkligt nog är det samma kommun vars allmännytta aktivt medverkar till att personer från andra delar av Sverige i behov av kommunala stödinsatser bosätter sig i kommunen.

Småorter med vikande befolkning

Länsstyrelserna i Dalarna, Värmland och Örebro har gemensamt startat upp ett samarbete för att belysa bostadssituationen i småorter som kännetecknas av vikande befolkning. Problemen med ett minskande befolkningsunderlag finns i många delar av landet men är i våra tre län särskilt påtaglig i Bergslagsdelarna av länen. I Dalarna kommer vi att fortsätta arbetet i höst och under nästa år genom att fördjupa oss i några orter som har den här typen av utmaning.

Bakgrund

Bergslagen har under århundraden varit Sveriges industriella och ekonomiska hjärta. Malmtillgångarna ihop med skogsråvara och vattenkraft gav grunden för ett blomstrande näringsliv som var mycket livskraftigt och av stor betydelse för Sverige som land.

Fram till 1960-talet skedde en positiv utveckling och många orter nådde sin största befolkningsmängd runt 1970. Sedan kom bland annat kraftiga strukturrationaliseringar, som ledde till nedläggning av gruvor och järnverk. I de orter där verksamheterna överlevde krympte de kraftigt och har idag bara en bråkdel av den arbetsstyrka som fanns under det tidiga 1900-talet. Detta hände i ett stort antal mindre orter där gruvan, järnverket eller pappersbruket var den enda större arbetsgivaren. Vi kan idag se att befolkningen i dessa orter bara är 30 - 50 % av vad den en gång var. Den stora avfolkningen skedde dock inte omedelbart i samband med den industriella avvecklingen utan syns i statistiken ett par decennier senare.

I samband med den industriella strukturuomvandlingen skedde också runt 1970 en omfattande kommunsammanslagning där flera av de berörda orterna förlorade sin status som kommuncentrum. De lokala besluten flyttades till en större centralort och fokuset blev ett annat. I takt med att befolkningen minskade så har även samhällsservicen minskat. Någon statlig närvaro finns inte alls och kommunal och kommersiell service har successivt krympt.

Dagens situation

Ur ett bostadsmarknadsperspektiv saknas inte bostäder i kvantitativa tal på den här typen av orter, tvärtom. Orterna kännetecknas i många fall av tomma bostäder där igenspikade flerbostadshus och övergivna egnahem är ett växande problem. Bristande underhåll och tomma, förfallna byggnader är en vanlig syn. Bilden under senare år har ofta handlat om stora flyktingförläggningar i små orter, herrelösa fastigheter och så kallad social dumpning.

Orterna domineras vanligtvis av villabebyggelse men på många platser finns och har funnits flerbostadshus, en del byggda så sent som på 1960-talet. I detta bestånd har omfattande rivningar skett då husen har bedömts vara i dåligt skick och efterfrågan på den typen av bostäder under senare år har varit mycket låg. Där rivningar har skett gapar ofta tomma hål i bebyggelsestrukturen. Ibland har marken blivit en gräsmatta eller park men i många fall har bara bostadshusen rivits, medan gator, parkeringar, garagelängor och belysningsstolpar har blivit kvar i en märklig tätortsstruktur utan hus.

Fastighetspriserna är ofta mycket låga och de låga andrahandsvärdena gör det mycket svårt att investera i sitt boende, eftersom det inte går att räkna med att få tillbaka sina satsade pengar.

Vilka insatser görs?

Staten har finansierat stöd till rivningar, något som i media genom åren varit omdiskuterat. Har rivningsvägen lett till bra samhällen på alla ställen, eller finns det orter där det eventuellt revs för mycket? Kommunen upprätthåller kommunal service, men lägger gärna ner små och perifera enheter när pengar ska sparas, vilket drabbar orter av den här typen.

I bygden finns ofta ett starkt föreningsliv med långa traditioner och i många fall har ideella krafter under många decennier upprätthållit idéburna verksamheter och förvaltat föreningslokaler, idrottsplatser, skidbackar med mera. I takt med en krympande och också åldrande befolkning blir detta system av ideellt arbetande personer allt svårare att upprätthålla och verksamheter i föreningsregi tvingas att upphöra.

I många av dessa orter fanns ett större dominerande industriföretag som på gott och ont hade stort inflytande. Bruksägaren fanns ofta på plats och bestämde mycket i samhället, inte bara rörande industriverksamheten. I samband med bruksnedläggningar och rationaliseringar raserades denna struktur och i de flesta fall finns ledningsfunktionerna för den kvarvarande industrin inte längre kvar på orten, kanske inte ens i regionen eller landet.

Länsstyrelsen kommer att arbeta vidare med att titta på vad denna kraftiga omställning för mindre orter har inneburit, hur den har hanterats och vad som händer nu och framöver.

6. Länsstyrelsens arbete med bostadsförsörjning

Det sista kapitlet beskriver hur Länsstyrelsen arbetar med bostadsförsörjningsfrågor. Länsstyrelsen har främst en stödjande roll i arbetet med bostadsförsörjningen och ska bidra med underlag, råd och information till kommunerna. På länsstyrelserna ser arbetet olika ut under året, vilket beskrivs i det så kallade årshjulet. En del i det arbetet handlar om att länsstyrelsen yttrar sig över de riktlinjer för bostadsförsörjningen som kommunerna ska ta fram under varje mandatperiod. Varje år sammanställer länsstyrelserna också uppgifter om värdeöverföringar i allmännyttiga bolag och rapporterar därefter dessa till Boverket. Myndigheten kan utöver detta även få olika regleringsbrevsuppdrag från regeringen samt besvara remisser som rör bostadsmarknad och bostadsförsörjning.

Länsstyrelsernas årshjul

I Sverige är det kommunerna som ansvarar för planeringen av bostadsförsörjningen och formulerar sina egna riktlinjer för denna enligt lag (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar. Länsstyrelsen har en stödjande roll i detta och ska bidra med underlag, råd och information och denna rapport är en del i det arbetet. Länsstyrelserna har också andra uppdrag och uppgifter som ska genomföras under året och som kan variera från år till år. I årshjulet nedan visas de återkommande arbetsuppgifter som länsstyrelserna utför.

Årscykel för länsstyrelsernas arbete med bostadsförsörjning



Figur 115. Visualisering av länsstyrelsens arbete med bostadsförsörjningen i form av en årscykel. Källa: Länsstyrelserna

Länsstyrelsens uppdrag

Regleringsbrevsuppdrag 3B10 2022 och hemlöshetsstrategi

Länsstyrelsernas hantering av uppdraget

Länsstyrelserna fick i 2022 års regleringsbrev i uppdrag att stödja kommunerna i deras arbete med att förebygga och motverka avhysningar utifrån de framgångsfaktorer som Socialstyrelsen identifierat i rapporten *Förebygga och motverka hemlöshet* (2021-9-7582). Uppnådda resultat ska redovisas i den rapport som enligt förordningen (2011:1160) om regionala

bostadsmarknadsanalyser och kommunernas bostadsförsörjningsansvar ska lämnas 2023.

Länsstyrelserna har haft varierande resurser att arbeta med uppdraget och Rysslands invasion av Ukraina har fortsatt medfört att omprioriteringar har varit nödvändiga för att bemanna de sakområden som arbetar med att säkerställa beredskap för ett bra mottagande av skyddsbehövande flyktingar i landets kommuner.

De uppdrag som länsstyrelserna har fått i regleringsbrev under 2020, 2021 samt 2022 har bäring på länsstyrelsernas uppdrag i den nationella hemlöshetsstrategin. Aktiviteter som har gjorts i olika län har både avslutat arbetet med regleringsbrevsuppdraget 3B10 2022 och fortsatt vidare i uppdragen inom hemlöshetsstrategin.

Kommunernas resurser påverkar arbetet

Det förebyggande arbetet kräver både resurser och prioriteringar, något som flertalet kommuner uppger att det inte alltid finns utrymme till. Avgörande för kommunernas möjlighet att arbeta strukturerat utifrån Socialstyrelsens framgångsfaktorer är att det finns tilldelade resurser och tålamod för att bära det förebyggande uppdraget långsiktigt.

Det ekonomiska läget är särskilt oroande för hushåll med svagare ekonomi

Det ekonomiska omvärldsläget med stigande livsmedelspriser, räntehöjningar och ökad inflation påverkar hushållen i hög grad. Särskilt bekymmersamt är det för hushåll som redan innan denna situation levde med små ekonomiska marginaler. Socialstyrelsen redovisar i *"Förebygg och motverka hemlöshet"* (2021) att den vanligaste orsaken till att hyresvärdar ansöker om avhysning är obetalda hyror och hyresskuld är grund för avhysning i cirka 85–90 procent av fallen. Utvecklingen under kommande år blir därför särskilt viktigt att följa och flertalet kommuner lyfter en oro över att antalet hushåll som riskerar att avhysas ökar.

Nationell samverkan

Länsstyrelserna har haft en nationell samverkan och en kontinuerlig dialog om uppdraget vid handläggarträffar och seminarium. Samverkan och erfarenhetsutbyte har också skett externt tillsammans med Kronofogdemyndigheten, Socialstyrelsen, Boverket, Finansdepartementet (numera Landsbygds- och infrastrukturdepartementet) och Sveriges Allmännyttan samt internt inom länsstyrelserna mellan olika sakområden.

Sorteringsmall för att hitta kommuner med liknande förutsättningar

För att möjliggöra länsövergripande samverkan och dialogmöten med kommuner från olika län som har liknande förutsättningar har vi tagit fram en mall för att kunna jämföra olika kommuner. Mallen har spridits till alla

länsstyrelser och syftar till att bidra med stöd i det fortsatta arbetet. Underlag i sorteringsmallen är Socialstyrelsens *Sorteringsnyckeln*¹¹, Socialstyrelsens *Öppna jämförelser av socialtjänst och kommunal hälso- och sjukvård 2022* (Socialstyrelsen, 2022) och delar av Boverkets öppna data (Boverket, 2022)

Nationellt seminarium

I samverkan med Kronofogdemyndigheten och Socialstyrelsen har Länsstyrelserna arrangerat ett nationellt webinarium med deltagande från kommuner runt om i landet. Webbinariet lyfte upp olika perspektiv på kommunernas arbete med att förebygga och motverka hemlöshet med både en historisk tillbakablick, Socialstyrelsens framgångsfaktorer, aktuell forskning samt råd och stöd i arbetet framåt.

Regleringsbrevsuppdrag 2023

Flera regleringsbrevsuppdrag berör i år länsstyrelsernas arbete med bostadsförsörjningsfrågor. Det handlar bland annat om att länsstyrelserna ska redovisa arbetet med tillsyn och uppföljning enligt förordningarna (2016:880 och 2016:881) om statligt stöd för att anordna och tillhandahålla hyresbostäder och bostäder för studerande. Länsstyrelserna ska även redovisa vilka åtgärder som har vidtagits i samverkan med kommunerna för att främja ett ökat bostadsbyggande där det finns underskott på bostäder, vilket är en fråga som Länsstyrelsen lyfter i dialog med kommunerna under kommunbesök. Länsstyrelserna ska också redogöra för sitt arbete med att erbjuda kommunerna i det egna länet råd, information och underlag för deras planering av bostadsförsörjningen enligt 3 § lagen (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar. Redovisningen ska ske i 2024 års

¹¹ I Socialstyrelsens öppna jämförelser finns det med en socioekonomisk sorteringsnyckel, graderad från 1-8. Den socioekonomiska sorteringsnyckeln har tagits fram från Statistiska centralbyråns, (SCB) register. Nyckeln är primärt ett mått på kommuners och stadsdelars relativa socioekonomiska status och mäter avståndet till den kommun som har högst socioekonomisk status. Nyckeln baseras på invånarnas arbetsmarknadsanknytning och inkomst vilka samvarierar med ekonomiskt bistånd.

Sorteringsnyckeln kan således tolkas som en indikation på behov av ekonomiskt bistånd i en kommun eller stadsdel jämfört med övriga kommuner eller stadsdelar. Socioekonomisk sorteringsnyckel kan användas för att hitta kommuner med liknande socioekonomiska förutsättningar. De framräknade värdena har rangordnats och delats in i åtta grupper (1-8), där grupp 1 indikerar relativt låg risk och grupp 8 indikerar relativ hög risk för behov av ekonomiskt bistånd, jämfört med kommuner och stadsdelar i stort.

bostadsmarknadsanalys enligt 2 §. Samtliga regleringsbrevsuppdrag som berör bostadsförsörjningsfrågor finns i bilaga 2.



Figur 116. Koknäppargränd i Mora kommun. Foto: Mostphotos

Länsstyrelsens kommentarer kring bostadsmarknadens utmaningar

Minskande och ökande befolkning

Dalarnas kommuner är olika stora både sett till befolkning och yta. En majoritet av kommunerna har enligt respektive översiktsplan som mål att i någon mån växa befolkningsmässigt, något som är en utmaning för flera kommuner med krympande befolkningsunderlag (även om det är en liten minskning). Att befolkningen avstannar eller avtar innebär olika utmaningar för en kommun, däribland ett minskat skatteunderlag. I vissa fall kan det leda till minskad service utanför centralorterna, något som i sin tur kan bidra till att fler flyttar från orten eller kommunen. Det är många olika faktorer som avgör var personer bosätter sig och det finns en begränsning i hur

mycket kommunerna kan påverka utvecklingen. I ett långsiktigt perspektiv kanske inte alla kommuner kan förlita sig på tillväxtstrategier, utan behöver även arbeta utifrån anpassningsstrategier. Det är viktigt att kommunerna inte enbart planerar utifrån visioner och målet att växa, utan även utifrån aktuell situation och vad befintliga invånare behöver och efterfrågar. Avfolkningen sker i högre utsträckning i redan små kommuner och kommuner som har varit historiska industrikommuner.

I Dalarna finns problemen i flera kommuner där bland annat nedläggning av gruvor och industrier har lett till en stor avfolkning under de sista decennierna av 1900-talet. Vissa av orterna har idag endast 30–50 procent av den befolkningsmängd som fanns under tidigt 1900-tal. I takt med att befolkningen minskade har även samhällsservicen minskat. Någon statlig närvaro i form av fysiska myndighetskontor finns inte alls och kommunal och kommersiell service har successivt krympt. I en del av dessa orter står bostäder övergivna, eller förfaller på grund av bristande underhåll. Under senare år har vissa av dessa bostäder hyrts ut som flyktingförläggningar, eller varit föremål för så kallad social dumpning. Fastighetspriserna är ofta mycket låga och de låga andrahandsvärdena gör det mycket svårt att investera i sitt boende, eftersom det inte går att räkna med att få tillbaka sina satsade pengar. Samtidigt kan nedgångna fastigheter för en billig peng köpas upp av personer som utnyttjar människors svårigheter att få en lämplig bostad. Tyvärr har kommunerna svårt att komma åt dessa fastighetsägare som låter husen förfalla, ibland tills de blir farliga att vistas i. I Dalarnas utsatta orter upplever åtminstone en kommun att fastighetsägarna ofta arbetar i ett nätverk och säljer fastigheterna mellan sig för att undvika påföljder. Detta är en risk då organiserad brottlighet kan utnyttja situationen med billiga bostäder och bristande lagstiftning för att gagna sin verksamhet, till exempel genom pengatvätt eller annan ekonomisk brottslighet.

Även om vissa av Dalarnas kommuner kämpar med att behålla sitt befolkningsunderlag växer befolkningen på andra ställen. Så är fallet i Siljanskommunerna, samt i högskolekommunerna tillsammans med närliggande samarbetskommuner. Högskolekommunerna har inte heller något underskott på yngre personer.

Medelinkomsten i Dalarnas kommuner ligger under genomsnittet för Sverige, men Dalarna har i stället lägre arbetslöshet än genomsnittet för riket enligt Arbetsförmedlingen. Dalarna har också en generellt åldrande befolkning att förhålla sig till.

Framtida företagsetableringar och ett osäkert politiskt och ekonomiskt läge i världen medför nya möjligheter och utmaningar för kommunerna. På grund av de skilda förutsättningarna finns det inte en mall för bostadsförsörjning som fungerar för alla kommuner, det som är självklart är dock att kommunerna måste arbeta samlat och över olika expertisområden. Riktlinjer

för bostadsförsörjning är ett exempel på ett riktat och samlat arbete där det finns möjlighet att ringa in utmaningar och förutsättningar. Genom att formulera riktlinjer med omsorg, förankra dem i kommunens olika delar och följa upp det, kan arbetet för balans på bostadsmarknaden underlättas. Bostadsfrågan kan alltså inte ses som en isolerad fråga. Hela den kommunala förvaltningen behöver samarbeta kring bostadsförsörjningsfrågor för att uppnå en bostadsmarknad där utbudet möter efterfrågan.

Små förändringar på bostadsmarknaden



Figur 117. Hyresbostäder i Gagnef, färdigställda under 2019. Foto: Vide Persson, Länsstyrelsen i Dalarnas län

Bostadsmarknaden i Dalarna ser ungefär ut som förra året då det var tio kommuner som bedömde underskott, i år handlar det i stället om nio kommuner. År 2015 var det åtta kommuner som bedömde underskott, för att bli 14 kommuner med underskott år 2017 och 2019. Sedan dess har några av kommunerna hämtat igen underskottet, bland annat Borlänge som i år för första gången på tio år bedömde balans. År 2014–2016 fanns det ett visst överskott i några kommuner, som sedan dess har vänts till framför allt underskott och i ett fall balans. Ingen kommun bedömer i år att det råder ett överskott på bostadsmarknaden, varken i kommunen som helhet, i centralorterna, eller i kommunens övriga delar. Nio kommuner bedömer i år underskott på bostadsmarknaden och enligt kommunernas egna prognoser kommer det inte ha skett någon förbättring till år 2026. Om tre år bedöms ytterligare en kommun ha underskott av bostäder på bostadsmarknaden i kommunen som helhet. I centralorterna ser läget än mer dystert ut, där är det bostadsbrist i 13 av 15 kommuner. Flera kommuner upplever en brist på bostäder för särskilda grupper.

Samtidigt visar statistiken att det under de senaste fem åren i Dalarnas län sammanlagt har byggts drygt 2700 bostäder, medan länets befolkning har ökat med drygt 1100 personer. Det byggs alltså en hel del och har byggts en hel del historiskt, men det är ändå bostadsbrist och framför allt för vissa grupper. Det pekar på att det inte byggs tillräckligt av de typer av bostäder som behövs eller efterfrågas. Framför allt påverkar det utsatta och ekonomiskt svagare grupper såsom nyanlända, ungdomar och äldre. Två kommuner kommenterar i årets enkät att det utbud som finns inte möter den efterfrågan man ser i kommunen.

Utsatta grupper

Nyanlända

Kommunerna tar varje år i olika grad emot nyanlända personer genom anvisning. En person anses vara nyanländ så länge hen omfattas av etableringsinsatser, det vill säga under två till tre år. Kommunernas fördelningstal handlar om måluppfyllelse och kan inte bli högre, men däremot lägre. Dock kan det totala mottagandet bli avsevärt högre vid tillfällen likt Rysslands invasionskrig mot Ukraina, då Dalarna under 2022 tog emot två gånger mer än det ordinarie mottagandet med boendebehov. De flesta kommuner i länet hade en ganska låg måluppfyllelse under 2022, bara ett par kommuner tog emot så många som fördelats. I mars 2022 aktiverade EU massflyktsdirektivet. Anvisningar enligt detta är ett eget anvisningstal i sig och ingår inte i kommuntalen. Måluppfyllelsen under 2022 var även den lägre än prognostiserat.

Förutom de anvisade nyanlända personerna bosätter sig många nyanlända på egen hand i kommunerna. Gruppen självbosatta omfattar nyanlända personer med uppehållstillstånd som på egen hand har ordnat bostad i kommuner, samt direktinresta anhöriga. Det finns alltså ett behov av att planera för ett bostäder utifrån fluktuerande mottagande med lågt grundbehov och eventuellt högt behov på kort tid för individer som inte möter kraven på den ordinarie bostadsmarknaden. Kommunerna ser svårigheter i att ordna stora lägenheter (5+ personer för större familjer) alternativt små bostäder för ensamresande. En kommun kommenterar att det råder brist på bostäder i kommunen sedan många år, vilket gör det svårare för nyanlända att få ett förstahandskontrakt inom rimlig tid och i vissa fall leder det till att nyanlända får bo på tillfälliga boenden. Kommunen skriver också att det kan vara svårare för framför allt större familjer att få ett förstahandskontrakt. Detta är problematiskt då det kan innebära att barn får flytta i hög omfattning. Något som kan leda till exempelvis byte av skola och vårdgivare, eller nya kamrater. Det kan bli ett extra orosmoment för barn som ofta utsatts för trauma och kan påverka barnets utbildning och hälsa negativt.

Under de senaste fem åren har läget på bostadsmarknaden förbättrats för självbosatta nyanlända personer, enligt kommunernas årliga bedömning i BME. Detta hänger troligen ihop med ett minskat mottagande och att det är generell balans på bostadsmarknaderna i fler av länets kommuner nu jämfört med tidigare.

Bostadsförsörjningssystem där det finns en samverkan med och avsättning av allmännyttan ses främja etablering och integrationsförutsättningar. En kommun kommenterar dock att tilldelning av bostäder till anvisade nyanlända sker via allmännyttan genom förtur, men att detta innebär att de nyanlända både ska konkurrera med andra grupper som ansöker om förtur samt övriga personer som söker och behöver en bostad.

MATILDE är ett intressant europeiskt forskningsprojekt som väntas pågå året ut och är finansierat av Europeiska kommissionen. Projektet undersöker hur internationell migration påverkar lokal utveckling och sammanhållning i europeiska landsbygds- och bergsområden. I Sverige utgör Dalarna fallstudien och forskningen genomförs av Uppsala universitet och Högskolan Dalarna, med stöd från Region Dalarna. Projektet fokuserar på både en social och en ekonomisk dimension och hanterar frågor om förändringar i den sociala strukturen, samt positiva och negativa effekter av migration.

MATILDE-projektet presenterades under ett seminarium som Länsstyrelsen i Dalarnas län deltog på, där det framkom att många svenska landsbygdsregioner, däribland Dalarna, ser tillkomsten av transnationellt samarbete som en möjlighet till befolkningstillväxt och samhällsutveckling. Möjligheten för nyanlända att stanna kvar i länet kan dock försvåras om grundläggande service och tjänster, som exempelvis kollektivtrafik, är bristfälliga. Ett av hindren för en etablering på landsbygden i Dalarna är otillräcklig rörlighet, vilket kan försvåra möjligheten att få jobb, eller att ta sig till SFI och andra offentliga och privata tjänster.

Ungdomar

Ungdomar pekas ut som en annan utsatt grupp på bostadsmarknaden. De kan ekonomiskt sett oftast inte konkurrera om bostäder och har med stor sannolikhet inte heller kunnat stå i bostadskö så länge. Under flera år har kommunerna bedömt att den främsta förklaringen till underskottet på bostäder för ungdomar är den generella bostadsbristen. Även i årets BME uppger nästan hälften (sju kommuner) att detta är en av de främsta förklaringarna till bristen. De senaste åren har det dock byggts många mindre bostäder och det verkar som att trenden nu har gått från att kommunerna ser störst behov av små hyresrätter till medelstora och stora hyresrätter och bostadsrätter. Trots det råder det i hög grad brist på bostäder för ungdomar. En förklaring kan vara att nyproducerade hyreslägenheter ofta får en relativt hög hyresnivå och att de nya små lägenheter som byggts därför ändå inte åtgärdar bostadsbristen för ungdomar.

Förutom hög prisbild uppger kommunerna också att lediga bostäder ligger i områden som inte är attraktiva för ungdomar, att det är lång kötid till bostad i kommunen och att finns för få bostäder som är särskilt avsedda för ungdomar. Trots detta är det relativt få kommuner som genomför särskilda insatser för att motverka svårigheterna för ungdomar att ta sig in på bostadsmarknaden. Tio kommuner anger att det inte pågår några insatser för att underlätta för ungdomar att skaffa en egen bostad. De fem kommuner som svarar i BME 2023 att det pågår insatser finns även bland de sju kommuner som bedömer att det råder balans på bostadsmarknaden för denna grupp.

Ingen kommun har bedömt att byggnationer av ungdomsbostäder kommer påbörjas under de närmsta åren. Bristen på bostäder för unga människor kan komma att bli ett än större problem för kommunerna i framtiden, då länet behöver personer i arbetsför ålder bland annat för att kunna tillgodose den allt äldre befolkningens behov av vård. Därför är det viktigt att få ungdomar att vilja och kunna stanna kvar i Dalarna.

Äldre

Den åldrande befolkningen är en annan utmaning för kommunerna. En ökande del av befolkningen ska tas om hand och försörjas av en åldersgrupp som inte ser ut att öka i samma takt. Enligt statistik framtagen av Region Dalarna som presenterades under konferensen "En dag om Dalarnas framtid" i Hedemora den 15 februari, kommer det till exempel uppskattningsvis behövas cirka 5000 personer som arbetskraft till olika stora nyetableringar i länet och ytterligare cirka 4000 personer kommer att behövas inom äldreomsorgen.

Kommunerna behöver planera både för bostäder för allt fler personer inom SÄBO, samt försöka locka vårdpersonal till sig. Vad gäller trygghetsbostäder och seniorbostäder är det en bostadsform som verkar öka, samtidigt som flera kommuner inte vet hur behoven ser ut.

Ojämn befolkningsmängd över året

För kommuner med stora turistnäringar uppstår dessutom andra utmaningar, i form av säsongsvis hårt tryck på både bostadsmarknad och kommunal service, där det kommunala utjämnningssystemet inte räcker till. Det är idag svårt för fjällkommunerna att få fram lämpliga bostäder för alla anställda, vilket kan försvåra vid rekryteringar. Boverket fått i uppdrag av regeringen att föreslå lättnader i kraven på studentbostäder, vilket endast gäller för bostäder som byggs på en universitets- eller högskoleort. Det skulle även behövas lättnader i regelverket för att enklare kunna bygga bostäder för säsongsarbetare. Idag tvingas många hyra i andra hand till höga hyror. Det beror delvis på att det inte finns tillräckligt många bostäder under årets mer

turistintensiva månader, då både anställda och besökare behöver någonstans att bo och därmed driver upp priserna.

Studentbostäder även för andra grupper?

Ett förslag som framförts av ett antal fjällkommuner är att de lättnader som föreslås för byggandet av studentbostäder också bör gälla för säsongsbaserat turistintensiva orter, där en stor del av arbetskraften är säsongsanställda.

Det finns även andra grupper som skulle kunna likställas med studenter på högskoleorter och där samma regler bör gälla. Det gäller exempelvis elever på gymnasium med specialinriktningar som flyttar från annan ort. Det kan också ifrågasättas varför endast högskoleorter ska kunna ta del av lättnaderna. På många orter finns folkhögskolor med mer eller mindre platsförlagd undervisning, vissa i form av internat. Utbildningstiden är generellt sett likvärdig. Många utbildningar på folkhögskolor är av praktisk karaktär, medan universitetens och högskolornas utbildningar i allmänhet är mer akademiska, vilket innebär att olika orter lockar olika grupper. Även kranskommuner till högskoleorter kan i vissa fall erbjuda bostäder för studenter. Exempelvis är det från högskoleorten Borlänge till huvudorterna Säter och Gagnef i grannkommunerna endast 15 respektive 21 minuters pendlingstid med tåg.

Ett avstannat bostadsbyggande?

Allt sedan coronapandemin drog in över världen har omvärldsläget varit skakigt, med stora förändringar i våra levnadsmönster. Något som delvis påverkat efterfrågan på bostadsmarknaden och byggandet. Det skedde en markant nedgång i bostadsbyggandet under år 2021 men på grund av att antalet byggda flerbostadshus och småhus kan variera mycket från år till år är det än så länge inte möjligt att dra några definitiva slutsatser av minskningen. Dagens inflation och de räntehöjningar som skett har ytterligare påverkat ekonomin och människors tillvaro. De sammantagna konsekvenserna framför allt från det senaste året har på nationell nivå lett till en byggbransch i kris och ett bostadsbyggande som till viss del har avstannat. Bostadsmarknaden kommer med största sannolikhet att märka av det här under en längre tid och en tröghet i byggprocesserna gör att marknaden troligen påverkas även på sikt.

Kommunerna bedömer att fler bostäder kommer påbörjas under år 2024 jämfört med år 2023, men uppskattningarna är som sagt relativt osäkra. Utifrån kommunernas bedömning av vad som förväntas påbörjas 2023 ser det dock ut som att bostadsbyggandet kommer fortsätta att sjunka. Det ekonomiska läget i världen just nu och en osäkerhet över hur utvecklingen kommer se ut framöver, i kombination med att det i många fall är privata exploatörer som bygger, gör det svårt att ställa prognoser om byggandet.

Förhoppningsvis ser vi en ljusning inom byggsektorn inom en inte alltför avlägsen framtid, det behöver trots allt både byggas och renoveras i länet, för att kunna möta efterfrågan och behov av bostäder. Det hade varit intressant att kartlägga vilken typ av boende som önskas framöver och var i länet människor vill bo, för att undvika att bygga bostäder som är svåra att sälja eller hyra ut.

Det är positivt för länet om fler hyresrätter byggs, med tanke på att kommunernas bedömning att det är störst behov av den upplåtelseformen i olika storlekar. En kommun kommenterar dock att de höga byggkostnaderna bidrar till att det blir svårt att bygga bostäder till en rimlig kostnad. För allmännyttan blir de nyproducerade bostäderna oftast dyra att bygga och får därför en högre hyra än de bostäder som redan finns i det äldre beståndet. En alltför hög hyressättning gör att hushåll med låga inkomster inte har råd att hyra dem och det finns därmed en risk att nyproducerade hyresrätter kommer att stå tomma samtidigt som det är bostadsbrist. Länsstyrelsen i Dalarnas län menar att borttagande av stöd för byggande missgynnar bostadsmarknaden i länet.

Begränsningar

Den största begränsningen för bostadsbyggandet anses vara höga produktionskostnader följt av brist på detaljplanelagd mark samt ekonomiska begränsningar för privatpersoner och byggherrar. Endast en kommun svarar att vikande befolkningsunderlag är en orsak. Intressant i sammanhanget är att en majoritet av kommunerna faktiskt minskade i befolkningsmängd mellan 2021 och 2022. Möjligen märks inte ett minskande befolkningsunderlag av eftersom bostadsbehoven ändras, vilket innebär att det alltid finns något slags behov. Varför ett minskande befolkningsunderlag inte påverkar bostadsbehoven i högre utsträckning går dock inte att svara säkert på utan en djupare undersökning. En kommun skriver att strandskyddet är det främsta hindret för att utveckla kommunens bostadsbyggande av nya områden. Något som även Länsstyrelsen i Dalarnas län ser som en utmaning. Dessutom ser strandskyddet för mindre vattendrag olika ut i olika län till följd av tidigare beslut som ligger kvar, vilket kan leda till ifrågasättande i kommuner som gränsar till andra län där strandskyddet handläggs annorlunda.

Ökat samarbete

Sammanfattningsvis står kommunerna i Dalarnas län inför både gemensamma och skilda utmaningar, som i vissa fall kanske skulle kunna lösas lättare genom att se till helheten. Att titta på bostadssituationen i ett större perspektiv skulle kunna underlätta utmaningar med exempelvis stora näringslivsetableringar som innebär att en kommun behöver tillskapa många bostäder under en relativt kort tidsperiod. Idag uppgår drygt hälften av

länets kommuner att det inte sker någon samverkan med övriga kommuner och situationen har sett liknande ut även tidigare år. Länsstyrelsen menar dock att fler kommuner skulle gynnas av ett samarbete med närliggande kommuner vad gäller bostadsförsörjningsfrågor.

Källförteckning

Källförteckningen är sorterad efter bokstavsordning, källor med samma upphovsman sorteras efter årtal (äldst först). I de fall det finns flera källor med samma upphovsman och från samma år läggs en bokstav till året se till exempel Boverket 2023a och Boverket 2023b. Detta för att kunna enkelt hänvisa källorna i texten till specifika källor i förteckningen.

Arbetsförmedlingen (2022). *Månadsstatistik*.

https://statistik.arbetsformedlingen.se/extensions/Manadsstatistik_sid2/Manadsstatistik_sid2.html

Ask Ugglå, Helene (2020). *Fritidshus eller permanentbostad – Var går gränsen?* Masteruppsats, Lunds Tekniska Högskola.

<https://lup.lub.lu.se/luur/download?func=downloadFile&recordId=9020011&fileId=9020026>

Bevan, M. Alastair & Rhodes D. John (2005). The Impact of Second and Holiday Homes in Rural Scotland. *The impact of empty, second and holiday homes on the sustainability of rural communities: a systematic literature review*. Research Report. Centre for Housing Policy, University of York, York.

<https://eprints.whiterose.ac.uk/192848/>

Boverket (2022). *Upplåtelseformer och boendeformer i Sverige*.

<https://www.boverket.se/sv/samhallsplanering/bostadsmarknad/bostadsbestandet/upplattelseformer/>

Boverket (2023a). *Bostadsförsörjning för olika grupper*.

<https://www.boverket.se/sv/samhallsplanering/bostadsmarknad/olika-grupper/>

Boverket (2023b). *Kommunernas särskilda boendelösningar*.

<https://www.boverket.se/sv/samhallsplanering/bostadsmarknad/olika-grupper/hemlosa/kommunernas-boendelosningar/>

Kronofogden (2022). *Statistik om vräkningar*. <https://www.kronofogden.se/om-kronofogden/statistik/statistik-om-vrakningar>

Länsstyrelsen i Jämtlands län (1990). *Utvecklingsplanering för Idre nya sameby*. Tillgänglig via Sametinget: <https://www.sametinget.se/8836>

Migrationsverket (2023). *Anvisning till kommuner och bosättning*.

<https://www.migrationsverket.se/Om-Migrationsverket/Statistik/Anvisning-till-kommuner-och-bosattning.html>

Müller, K. Dieter (2002). Second home ownership and sustainable development in Northern Sweden. *Tourism and Hospitality Research*. 3(4)

<https://doi.org/10.1177/146735840200300406>

Müller, K. Dieter & Hall, C. Michael (2003). Second Homes and Regional Population Distribution: On Administrative Practices and Failures in Sweden. *Espace, Populations, Sociétés*. 21(2) <http://dx.doi.org/10.3406/espos.2003.2079>

Regeringen (2022a). *Nationell hemlöshetsstrategi ska motverka hemlöshet*. <https://www.regeringen.se/artiklar/2022/10/---regeringen-beslutar-om-en-nationell-hemloshetsstrategi/>

Regeringen (2022b). *Motverka social dumpning*. Kommittédirektiv 2022:56. <https://www.regeringen.se/rattsliga-dokument/kommittedirektiv/2022/06/dir.-202256/>

Region Dalarna (2019). *Samhällsutmaningar, förutsättningar och prioriteringar för regional utveckling i Dalarna*. Rapport. <https://www.regiondalarna.se/regionalutveckling/statistik-och-rapporter/>

Sahlin, Ingrid (1992). Att definiera hemlöshet. *Sociologisk forskning*. 29(9) <https://www.jstor.org/stable/20851116>

Segregationsbarometern Boverket (u.å.). *Statistiklabbet – Andel boende per upplåtelseform*. <https://segregationsbarometern.boverket.se/labbet/#/statistiklabbet/table?indicator=6-8,9,10,11&location=lan-20,kommun-2084,kommun-2081,kommun-2080,kommun-2026,kommun-2083,kommun-2029,kommun-2085,kommun-2023,kommun-2062,kommun-2034,kommun-2031,kommun-2061,kommun-2082,kommun-2021,kommun-2039&bg=0&sweden=0>

SCB (2019a). *Hundratusentals svenskar äger fritidshus i andra kommuner* [Excel-fil i artikeln]. <https://www.scb.se/hitta-statistik/redaktionellt/hundratusentals-svenskar-ager-fritidshus-i-andra-kommuner/>

SCB (2019b). *Könsskillnader i utbildningsvalen efter gymnasieskolan - Personer födda 1990*. <https://www.scb.se/hitta-statistik/statistik-efter-amne/utbildning-och-forskning/befolkningens-utbildning/analyser-och-statistik-om-befolkningens-utbildning/pong/publikationer/konsskillnader-i-utbildningsvalen-efter-gymnasieskolan-personer-fodda-1990/>

SCB. *Kartor*. <https://www.scb.se/hitta-statistik/regional-statistik-och-kartor/regionala-indelningar/kartor-over-indelningar/>

SCB. *Statistikdatabasen*. <https://www.statistikdatabasen.scb.se/pxweb/sv/ssd/> (Flera kategorier)

Socialstyrelsen (2019). *Bostad först*. <https://www.socialstyrelsen.se/kunskapsstod-och-regler/omraden/evidensbaserad-praktik/metodguiden/bostad-forst/>

Socialstyrelsen (2022). *Öppna jämförelser av att motverka hemlöshet och utestängning från bostadsmarknaden*. <https://www.socialstyrelsen.se/statistik-och-data/oppna-jamforelser/socialtjanst/motverka-hemloshet/> [2023-05-01]

Svensk mäklarstatistik (2023). *Dalarnas län*. <https://www.maklarstatistik.se/omrade/rikt/dalarnas-lan/#/bostadsratter/arshistorik-prisutveckling>

Bilaga 1

Bilagan innehåller tabeller och diagram som fördjupar statistiken som presenteras i rapporten. Om man är intresserad av exakta värden till diagram i rapporten finns en del av tabeller tillhörande diagrammen i bilagan. Alla diagram redovisas inte som tabeller, genom källhänvisningar och källförteckningen är det dock möjligt att själv ta fram statistiken. De diagram som har tillhörande tabeller är de som bedöms som speciellt intressanta eller viktiga för att förstå statistiken.

Tabell 10 tillhörande figur 10 under delen befolkningsutveckling, avsnitt demografi, kapitel Dalarnas län. Redovisar exakta värden för befolkningsutvecklingen i kommunerna mellan 1970 och 2022.

Befolkningsutveckling i kommunerna år 1970-2022

Kommunerna är ordnade efter befolkningsstorlek (minst överst)

Kommun	1970	1980	1990	2000	2010	2022	Förändring i procent 1970-2022
Vansbro	8968	8523	7901	7291	6805	6800	-24%
Orsa	6917	7354	7351	6986	6922	6934	0,2%
Älvdalen	8970	8348	8353	7718	7207	7018	-28%
Malung-Sälen	12 221	11 971	11 605	10 799	10 356	10 258	-16%
Gagnef	8190	9842	10 453	10 075	10 097	10 499	28%
Smedjebacken	13 193	13 389	13 282	11 598	10 715	10 922	-17%
Rättvik	10 805	11 194	11 345	10 847	10 811	11 092	3%
Säter	9812	10 874	11 896	11 259	10 840	11 271	15%
Hedemora	16 836	17 063	16 855	15 857	15 164	15 443	-8%
Leksand	12 347	13 572	14 805	15 240	15 289	16 113	31%
Mora	17 095	19 376	20 549	20 132	20 153	20 679	21%
Avesta	28 031	26 376	24 832	22 375	21 583	22 932	-18%
Ludvika	33 245	31 695	29 421	26 450	25 810	26 353	-21%
Borlänge	43 854	46 794	46 671	47 206	49 251	52 178	19%
Falun	46 572	50 597	53 748	54 426	56 044	59 818	28%

Tabell 10. Befolkningsutvecklingen och befolkningsförändringen i procent (%) för Dalarnas kommuner mellan år 1970 och år 2022. Källa: SCB

Tabell 11 tillhörande figur 13 under delen befolkningsprognos, avsnitt demografi, kapitel Dalarnas län. Redovisar exakta värden för befolkningsprognosen från 2020 till 2070 samt procentuell skillnad.

Befolkningsprognos för kommunerna

Kommunerna är ordnade efter befolkningsstorlek (minst överst)

Kommun	2020	2070	Förändring (%)
Vansbro	6 800	6494	-5%
Orsa	6 934	7044	2%
Älvdalen	7 018	7361	5%
Malung-Sälen	10 258	10 060	-2%
Gagnef	10 499	11 523	10%
Smedjebacken	10 922	11 581	6%
Rättvik	11 092	11 909	7%
Säter	11 271	11 826	5%
Hedemora	15 443	15 088	-2%
Leksand	16 113	17 517	9%
Mora	20 679	21 543	4%
Avesta	22 932	23 157	1%
Ludvika	26 353	26 815	2%
Borlänge	52 178	55 798	7%
Falun	59 818	68 177	14%

Tabell 11. Befolkningsprognosen och befolkningsförändringen i procent (%) för Dalarnas kommuner till 2070 som utgår från faktiskt antal 2020. Källa: SCB

Tabell 12 tillhörande figur 35 under delen permanentbostäder, avsnitt bostadsbeståndet, kapitel bostadsmarknaden i Dalarna. Redovisar exakta värden för antal bostäder per hustyp i kommunerna år 2022.

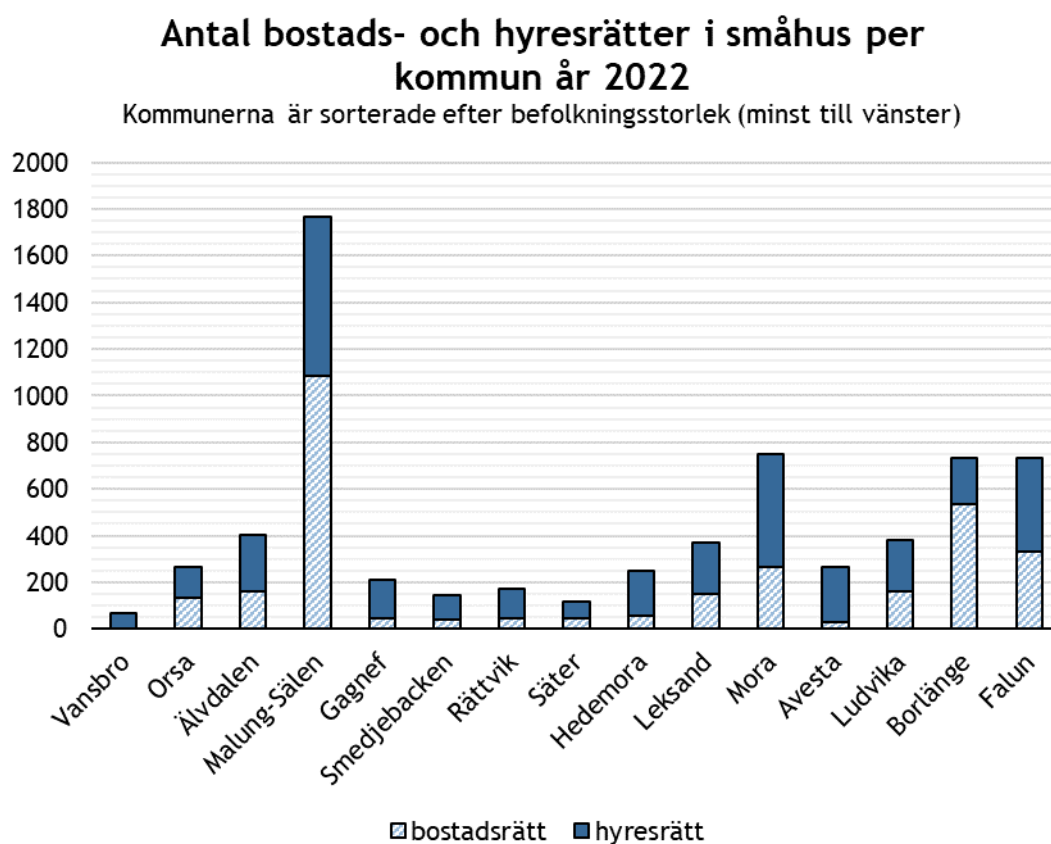
Antal bostäder per hustyp i kommunerna 2022

Kommunerna är ordnade efter befolkningsstorlek (minst överst)

Kommun	Småhus	Övriga hus	Flerbostads-hus	Special-bostäder
Vansbro	2583	52	784	143
Orsa	2553	35	1019	171
Älvdalen	3061	83	513	134
Malung-Sälen	5439	267	1285	376
Gagnef	3978	34	469	182
Smedjebacken	3844	34	1361	225
Rättvik	3779	137	1681	291
Säter	3590	104	1649	127
Hedemora	4716	155	3118	283
Leksand	5598	166	1873	535
Mora	7116	287	2649	657
Avesta	5900	116	5927	553
Ludvika	6838	283	6455	805
Borlänge	11 272	341	13 679	726
Falun	14 101	327	13 817	1448

Tabell 12. Fördelningen av bostäder efter olika hustyper i Dalarnas kommuner 2022.
Källa: SCB

Figur 118 tillhörande figur 36 under delen permanentbostäder, avsnitt bostadsbeståndet, kapitel bostadsmarknaden i Dalarna. Redovisar fördelningen av småhus uppdelat på upplåtelseformerna bostadsrätt och hyresrätt i kommunerna. Diagrammet är därför ett utklipp av figur 36 som redovisar småhus fördelat på alla upplåtelseformer (även äganderätter). Detta för att göra statistiken för bostadsrätter och hyresrätter bland småhus tydligare.



Figur 118. Antal småhus som är bostadsrätter eller hyresrätter i kommunerna 2022.
Källa: SCB

Tabell 13 tillhörande figur 47 under delen fritidshus, avsnitt bostadsbeståndet, kapitel bostadsmarknaden i Dalarna. Redovisar exakta värden för fördelningen av utlandsägda fritidshus uppdelat på vilket hemland ägarna har.

Utlandsägda fritidshus fördelat efter ägarnas hemländer i kommunerna 2022

Kommunerna är sorterade efter befolkningsstorlek (minst överst)

Kommun	Danmark	Norge	Tyskland	Nederländerna	Övriga länder	Okänt land	Tot.
Vansbro	11	7	24	21	9	5	77
Orsa	8	15	10	..	4	1	38
Älvdalen	33	96	87	17	29	1	263
Malung-Sälén	38	152	64	28	11	5	298
Gagnef	6	5	5	0	6	2	24
Smedjebacken	..	..	9	..	12	0	21
Rättvik	6	12	19	4	19	0	60
Säter	0	..	6	..	6	2	14
Hedemora	0	..	7	..	7	1	15
Leksand	6	10	17	..	21	2	56
Mora	9	20	63	6	18	2	118
Avesta	0	..	..	..	6	0	6
Ludvika	7	..	38	..	10	6	61
Borlänge	..	..	5	..	6	0	11
Falun	..	..	10	5	16	0	31
Hela länet	124	317	364	81	180	27	1

Tabell 13. Utlandsägda fritidshus i kommunerna fördelat på vilka hemländer som ägarna har, Värden under fyra redovisas med två punkter av SCB. Källa: SCB

Tabell 14 tillhörande figur 85 under delen byggande av flerbostadshus och småhus, avsnitt förväntat bostadsbyggande, kapitel bostadsbyggande. Exakta värden för kommunernas bedömning av vad som kommer påbörjas av flerbostadshus och småhus 2023.

Kommunernas bedömning av vad som kommer påbörjas av flerbostadshus och småhus 2023

Kommunerna är sorterade efter befolkningsstorlek (minst överst)

	Hyresrätter	Bostadsrätter	Småhus
Vansbro	8	0	0
Orsa	0	0	3
Älvdalen	20	30	30
Malung-Sälen	4	0	4
Gagnef	8	0	4
Smedjebacken	16	10	15
Rättvik	8	12	25
Säter	30	0	5
Hedemora	76	0	10
Leksand	30	20	20
Mora	8	10	1
Avesta	20	20	5
Ludvika	12	8	8
Borlänge	410	194	8
Falun	170	0	70
Totalt	550	304	208

Tabell 14. Kommunernas bedömning i bostadsmarknadsenkäten av vad som kommer påbörjas 2023 för småhus, hyresrätter och bostadsrätter. Källa: BME 2023

Tabell 15 tillhörande figur 86 under delen byggande av flerbostadshus och småhus, avsnitt förväntat bostadsbyggande, kapitel bostadsbyggande. Exakta värden för kommunernas bedömning av vad som kommer påbörjas av flerbostadshus och småhus 2024.

Kommunernas bedömning av vad som kommer påbörjas av flerbostadshus och småhus 2024

Kommunerna är sorterade efter befolkningsstorlek (minst överst)

	Hyresrätter	Bostadsrätter	Småhus
Vansbro	8	0	0
Orsa	0	0	3
Malung-Sälen	4	0	5
Älvdalen	30	30	30
Gagnef	56	0	3
Smedjebacken	0	0	15
Rättvik	20	12	25
Säter	30	20	5
Hedemora	0	0	0
Leksand	30	25	25
Mora	0	35	1
Avesta	60	60	15
Ludvika	110	40	12
Borlänge	318	110	148
Falun	250	110	70

Tabell 15. Kommunernas bedömning i bostadsmarknadsenkäten av vad som kommer påbörjas 2024 för småhus, hyresrätter och bostadsrätter. Källa: BME 2023

Tabell 16 tillhörande figur 87 under delen byggande av specialbostäder, avsnitt förväntat bostadsbyggande, kapitel bostadsbyggande. Exakta värden för kommunernas bedömning av vad som kommer påbörjas av specialbostäder 2023. Bara de kommuner som något år kommer bygga specialbostäder presenteras.

Kommunernas bedömning av vad som kommer påbörjas av specialbostäder 2023

Enbart de kommuner som bedömer att de kommer bygga specialbostäder presenteras, de är sorterade efter befolkningsstorlek (minst överst)

	Student- bostäder	Senior- bostäder	Trygghets- bostäder	SÄBO ¹²	Pers. m. funktions. ¹³
Vansbro	0	4	0	0	0
Malung -Sälen	0	2	0	4	2
Säter	0	0	0	0	6
Leksand	15	0	0	0	0
Borlänge	0	0	47	80	30
Falun	0	0	0	0	12

Tabell 16. Kommunernas bedömning i bostadsmarknadsenkäten av vad som kommer påbörjas 2023 för specialbostäder. De kommuner som har svarat att inga specialbostäder kommer byggas presenteras inte i tabellen. Källa: BME 2023

Tabell 17 tillhörande figur 88 under delen byggande av specialbostäder, avsnitt förväntat bostadsbyggande, kapitel bostadsbyggande. Exakta värden för kommunernas bedömning av vad som kommer påbörjas av specialbostäder 2024. Bara de kommuner som något år kommer bygga specialbostäder presenteras.

Kommunernas bedömning av vad som kommer påbörjas av specialbostäder 2024

Enbart de kommuner som bedömer att de kommer bygga specialbostäder presenteras, de är sorterade efter befolkningsstorlek (minst överst)

	Senior- bostäder	Trygghets- bostäder	SÄBO	Pers. m. funktions. ¹⁴
Orsa	0	108	0	0

¹² Särskilt boende för äldre (exempelvis biståndsbedömt trygghetsboende)

¹³ Bostäder för personer med funktionsnedsättning

¹⁴ Bostäder för personer med funktionsnedsättning

Älvdalen	10	0	0	0
Malung-Sälen	2	0	4	2
Gagnef	0	0	0	10
Mora	0	0	30	0
Avesta	0	20	30	0
Ludvika	0	5	0	6

Tabell 17. Kommunernas bedömning i bostadsmarknadsenkäten av vad som kommer påbörjas 2024 för specialbostäder. De kommuner som har svarat att inga specialbostäder kommer byggas presenteras inte i tabellen. Källa: BME 2023

Tabell 18 tillhörande figur 90 under avsnitt faktiskt bostadsbyggande, kapitel bostadsbyggande. Redovisar exakta värden för antal lägenheter (bostäder) byggda i flerbostadshus mellan år 2018 och 2022 i kommunerna.

Antal lägenheter i flerbostadshus byggda i kommunerna år 2018-2022

Kommunerna är sorterade efter befolkningsstorlek (minst överst)

	2018	2019	2020	2021	2022
Vansbro	0	0	0	0	0
Orsa	0	0	0	0	0
Älvdalen	0	0	0	0	30
Malung-Sälen	12	48	0	12	59
Gagnef	0	0	0	0	0
Smedjebacken	0	0	0	0	0
Rättvik	12	40	0	0	16
Säter	7	0	74	6	0
Hedemora	0	32	0	0	0
Leksand	0	28	45	0	4
Mora	16	39	0	18	24
Avesta	6	10	0	26	0
Ludvika	3	0	68	48	0
Borlänge	104	197	41	130	136
Falun	88	56	165	0	137
Totalt	248	450	393	240	406

Tabell 18. Antal lägenheter i flerbostadshus byggda mellan 2018 och 2022. Källa: SCB

Tabell 19 tillhörande figur 91 under avsnitt faktiskt bostadsbyggande, kapitel bostadsbyggande. Redovisar exakta värden för antal lägenheter (bostäder) byggda i småhus mellan år 2018 och 2022 i kommunerna.

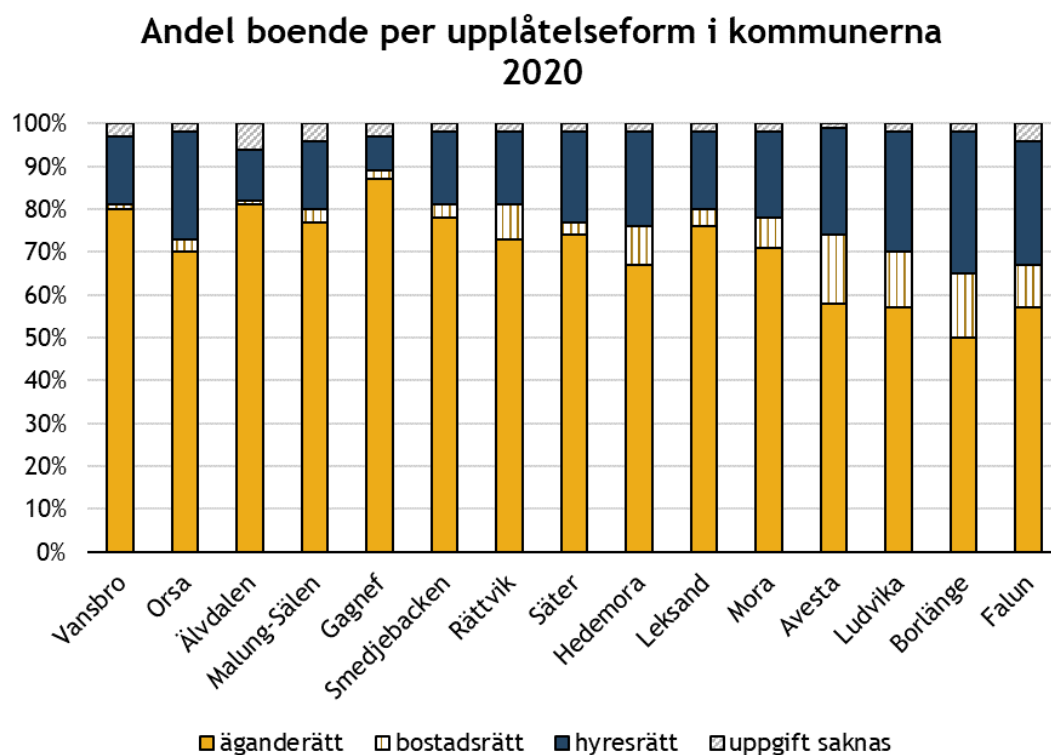
Antal lägenheter byggda i småhus byggda i kommunerna år 2018-2022

Kommunerna är sorterade efter befolkningsstorlek (minst överst)

	2018	2019	2020	2021	2022
Vansbro	1	0	1	0	0
Orsa	2	2	5	3	7
Älvdalen	3	1	2	0	3
Malung-Sälen	1	13	0	13	13
Gagnef	0	0	0	0	0
Smedjebacken	4	10	12	16	12
Rättvik	10	3	4	1	11
Säter	11	6	19	7	9
Hedemora	2	5	9	3	2
Leksand	13	5	24	20	33
Mora	26	28	19	19	24
Avesta	23	21	28	10	10
Ludvika	7	7	13	7	6
Borlänge	38	17	23	12	34
Falun	45	65	68	70	55
Totalt	186	183	227	181	219

Tabell 19. Antal lägenheter byggda i småhus mellan 2018 och 2022. Källa: SCB

Diagram 119, fördjupning av diagram 34, under delen permanentbostäder, avsnitt bostadsbeståndet, kapitel bostadsmarknaden i Dalarna. Diagrammet redovisar fördelningen av boende efter olika upplåtelseformer. Visar att invånare i större kommuner i högre grad tenderar att bo i hyresrätter jämfört med övriga kommuner. Likaså visar den att Malung-Sälens stora hyresrätts- och bostadsrättsbestånd i jämförelse med kommuner i liknande storlek inte märks av bland hur invånare bor. Det stärker förklaringen att kommunens stora hyresrätts- och bostadsrättsbestånd kan ha att göra med dess turistnäring.



Figur 119. Andel boende per upplåtelseform i kommunerna 2020. Kommunerna är sorterade från minsta till största. Källa: Segregationsbarometern Boverket

Bilaga 2

Regleringsbrevsuppdrag 2023

Följande regleringsbrevsuppdrag berör länsstyrelsernas arbete med bostadsförsörjningsfrågor:

1 A Nationella mål

3. Länsstyrelserna ska redovisa arbetet med tillsyn och uppföljning enligt förordningen (2016:880) om statligt stöd för att anordna och tillhandahålla hyresbostäder och bostäder för studerande, förordningen (2016:881) om statligt investeringsstöd för hyresbostäder och bostäder för studerande samt förordningen (2016:837) om stöd för renovering och energieffektivisering i vissa bostadsområden.

C. Främjande av länets utveckling

5. Länsstyrelserna ska, inom ramen för sina uppgifter i fråga om samhällsplanering och boende, redovisa vilka åtgärder som har vidtagits i samverkan med kommunerna för att främja ett ökat bostadsbyggande där det finns underskott på bostäder.

3. B sektorsövergripande och samordnande

2. Länsstyrelserna ska redogöra för sitt arbete med att erbjuda kommunerna i det egna länet råd, information och underlag för deras planering av bostadsförsörjningen enligt 3 § lagen (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar. Redovisningen ska ske i 2024 års bostadsmarknadsanalys enligt 2 § förordningen (2011:1160) om regionala bostadsmarknadsanalyser och kommunernas bostadsförsörjningsansvar.

6. Länsstyrelserna ska redovisa hur de arbetar med att hantera information och underlag som omfattas av försvarssekretess i samhällsplaneringsfrågor. Länsstyrelserna ska också återkomma med förslag på hur sådan information kan inkluderas i länsstyrelsens framtida planeringsunderlag. Arbetet ska samordnas av Länsstyrelsen i Västra Götalands län. Uppdraget ska senast den 16 juni 2023 redovisas till Regeringskansliet (Försvarsdepartementet).

D Tillsyn

1. Länsstyrelserna ska sammanställa och redovisa uppgifter från byggnadsnämnderna beträffande genomförda och nekade avsteg vid tillämpning av plan- och bygglagen (2010:900) vad gäller flyttning av byggnader. Uppdraget ska senast den 15 februari 2024 redovisas till

Boverket, med kopia till Regeringskansliet (blivande Landsbygds- och infrastrukturdepartementet).

2. Länsstyrelserna ska vid uppföljningen av byggnadsnämndernas tillsynsarbete enligt 8 kap. 14 § plan- och byggförordningen (2011:338) redovisa goda exempel på nämndernas dokumentation och rutiner i arbetet med tillsyn av säkerhetskrav för befintliga hissar. Länsstyrelserna ska även redovisa läget inom kommunernas personal- och kompetensförsörjning inom tillsynsområdet. Uppdraget ska senast den 15 februari 2024 redovisas till Boverket, med kopia till Regeringskansliet (blivande Landsbygds- och infrastrukturdepartementet).

