

Rapport 2009:10



LÄNSSTYRELSEN
DALARNAS LÄN

Bostadsmarknaden i Dalarna 2009

Plan- och beredskapsenheten

Bilden på omslag: Kopparstaden, hyreslägenheter i massivträ, Kv. Hyttkammaren i Falun genom Mondo arkitekter.

Foto: Nader Ghassemi.

Tryck: Länsstyrelsen Dalarnas tryckeri, juni 2009.

ISSN: 1654-7691.

Rapporten kan beställas från Länsstyrelsen Dalarna, infofunktionen.

E-post: dalarna@lansstyrelsen.se

Rapporten kan också laddas ned från Länsstyrelsen Dalarnas webbplats:

www.lansstyrelsen.se/dalarna

Ingår i serien Rapporter från Länsstyrelsen i Dalarnas län

Förord

På uppdrag av regeringen analyserar Länsstyrelsen utvecklingen av bostadsmarknaden i länet. Analysen presenteras i denna rapport. Bostadsmarknad i Dalarna 2009 är en del av Länsstyrelsens regionala kunskapsunderlag. Boverket bevakar bostadsmarknadsläget i landet och samverkar bland annat med länsstyrelserna i detta arbete. Kommunerna svarar årligen på en bostadsmarknadsenkät som ligger till grund för bedömningarna av situationen på bostadsmarknaden.

Länsstyrelsen besöker fem kommuner varje år för att fördjupa diskussionen om bostadsmarknaden och de svar kommunen lämnar på bostadsmarknadsenkäten.

Under februari-mars 2009 besökte Länsstyrelsen ansvariga till bostadsfrågor i Borlänge, Ludvika, Leksand, Malung-Sälén och Falun. Länsstyrelsen genomförde även ett seminarium i maj 2009 med representanter från kommuner och bostadsbolag om bostadsmarknadsläget i länet och resultatet av årets bostadsmarknadsenkät, med medverkan från Statens Bostadskreditnämnd, Region Dalarna och Dalarnas Forskningsråd med flera.

Resultatet av enkäten ger en relativt god bild över problematiken på bostadsmarknaden trots att vissa kommuner saknar egna genomarbetade program för bostadsförsörjningen eller andra sammanhållna analyser av bostadsfrågorna i sin kommun.

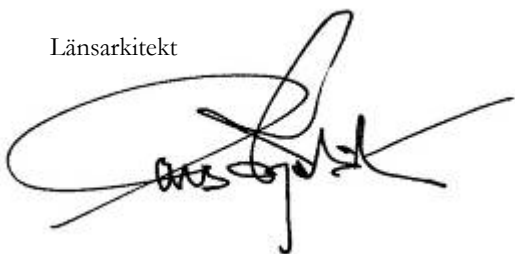
Denna rapport om bostadsmarknaden i Dalarna 2009 kan beställas från Länsstyrelsen i Dalarnas län eller hämtas som pdf-fil på Länsstyrelsens hemsida www.lanstyrelsen.se/dalarna.

Frågor med anledning av enkäten kan ställas till Länsstyrelsen i Dalarnas län, Bostadsgruppen, tel 023-81000.

Falun i maj 2009

Lars Ingelström

Länsarkitekt



Nader Ghassemi

Arkitekt



Innehållsförteckning

Förord

1. Sammanfattning	5
2. Utveckling och förändring av bostadsbeståndet	7
2.1 Allmän orientering	
2.2 Bostadsmarknadsläget i olika delar av länet	
2.3 Bostadsutbudet i olika delar av länet	
2.4 Bostadsbristens karaktär	
2.5 Bostadsbyggandet	
2.6 Bostadsprisutvecklingen	
2.7 Kommunala bostadsbolag	
3. Befolkningen i Dalarna	30
3.1 Folkmängd	
3.2 Befolkningsutveckling	
4. Arbetsmarknad, kommunikation och bostadsmarknad	35
4.1 Arbetspendling	
4.2 Förbindelselänkar och kommunikationer	
5. Bostadssituationen i länet	38
5.1 Befolkning och bostäder	
5.2 Boende för särskilda grupper	
5.3 Seniorboende	
5.4 Hur tar vi emot nyanlända i vårt län?	
5.5 Boende för hemlösa	
5.6 Insatser i utsatta bostadsområden	
5.7 Förtursgrupper och hyresbostäder	
5.8 Bostadsanpassningsbidrag	
5.9 God inomhusmiljö och kartläggning av radon	
6. Kommunernas arbete med boendeplanering	47
6.1 Kommunernas strategiska planering	
6.2 Var vill vi bo i Dalarna?	
6.3 Hur arbetar länsstyrelsen med råd, stöd och underlag till kommunerna?	
6.4 Energieffektivisering i bostäder	

Bilaga: Kommunernas svar på bostadsmarknadsenkäten

1. Sammanfattning

Det bor cirka 279 000 personer i Dalarna och flertalet är nöjda med sitt boende. Totalt finns det cirka 140 000 bostadslägenheter i länet och 60 % av dessa är småhus. I de större orterna dominerar flerbostadshusen. Det bor knappt två personer per lägenhet och det är lågt jämfört med Europa i övrigt. Antalet invånare ökar mycket långsamt i länet vilket skulle kunna indikera att det inte behövs flera lägenheter. Så är inte fallet. Önskemål och behov av nya kvaliteter i boendet förändras över tiden och bostadsbeståndet behöver successivt förnyas för att långsiktigt tillgodose de behov vi har.

Under de senaste åren har problemen på bostadsmarknaden förändrats från överskott på lägenheter till balans och brist på vissa typer av bostäder i flertalet av länets kommuner. En utmaning för kommunerna är nu att kunna stimulera rörligheten på bostadsmarknaden och anpassa tillgången på bostäder till de behov som finns både från dem som flyttar in i länet och från äldre och andra som vill byta sin bostad till en som bättre passar dem bättre. Kommunerna behöver underlätta utbyggnaden av attraktiva och tillgängliga tomter och lägenheter i närheten av service och kollektivtrafik, anpassade till en kostnad som kan accepteras på bostadsmarknaden i Dalarna.

Utbyggnaden av nya bostäder ligger under senare år på cirka 200 - 300 lägenheter per år och under kommande två år förväntas utbyggnaden öka till cirka 300 - 500 lägenheter per år. Men dessa uppgifter är osäkra pga. av rådande lågkonjunktur. Långsiktigt är detta emellertid en låg siffra för Dalarna. För att kunna förnya bostadsbeståndet på ett sunt sätt bör den årliga nyproduktionen vara två eller tre gånger så stor.

Bra kommunikationer i och till länet är en viktig förutsättning för utvecklingen av ett bra och hållbart boende. Länsstyrelsen pekar på att de fem arbetsmarknadsområden som finns i länet också kan ses som marknadsområden för boende. Det är positivt om bostadsbolag och kommuner underlättar samverkan på bostadsmarknaderna i länet för att stärka den regionala utvecklingen.

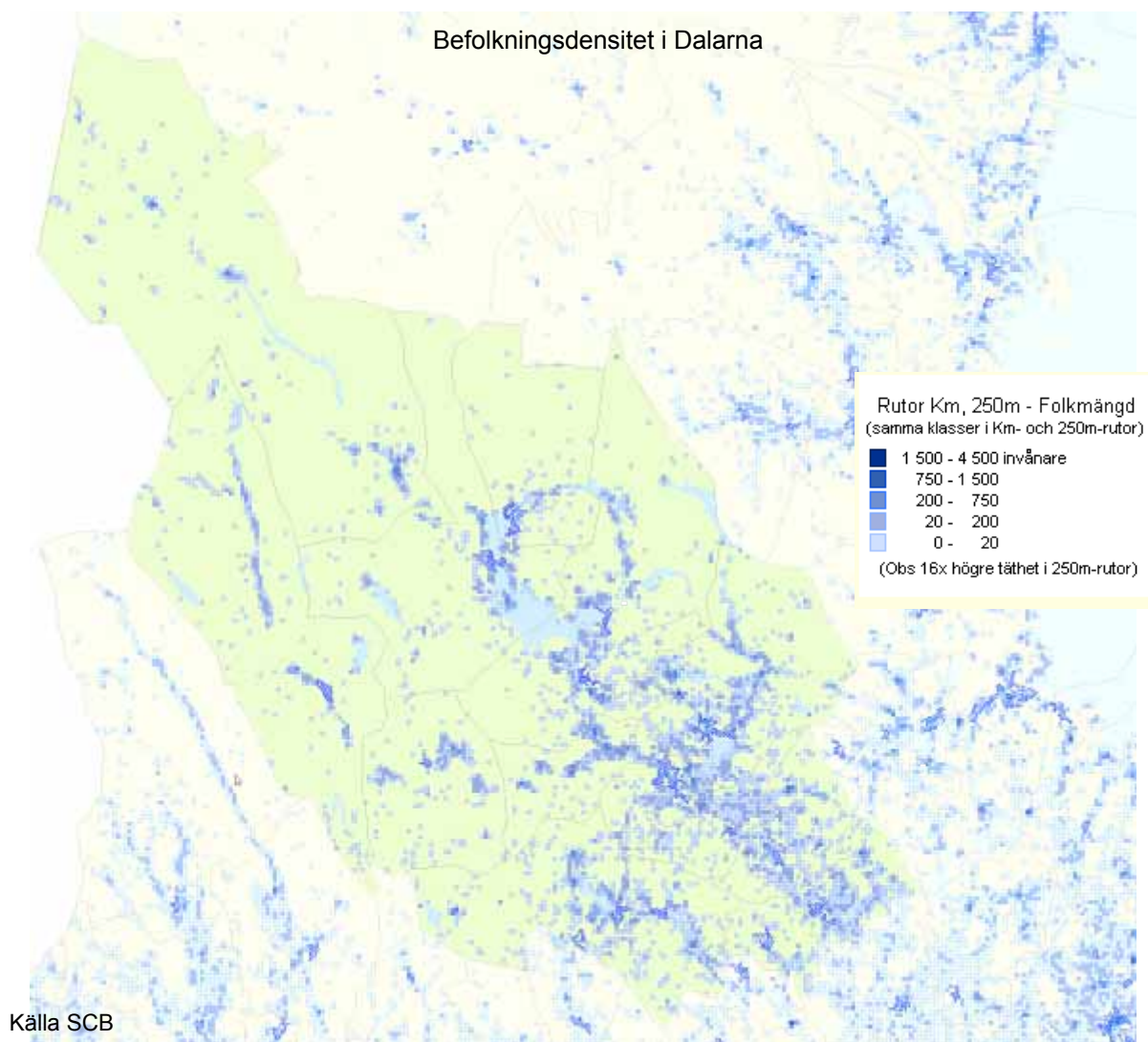
Det Länsstyrelsen särskilt vill lyfta fram i denna analys är att kommunerna bör se boendet som en strategisk fråga för Dalarnas utveckling. Detta kan ske genom att länets kommuner utvecklar en mer långsiktig syn på planeringen av bostäder som tillgodoser aktuella boendebehov i länet och förbättrar samarbetet och samverkan mellan förvaltningar och mellan kommuner i frågor som rör boendet, bostadsförsörjningen och förmedlingen av bostäder.

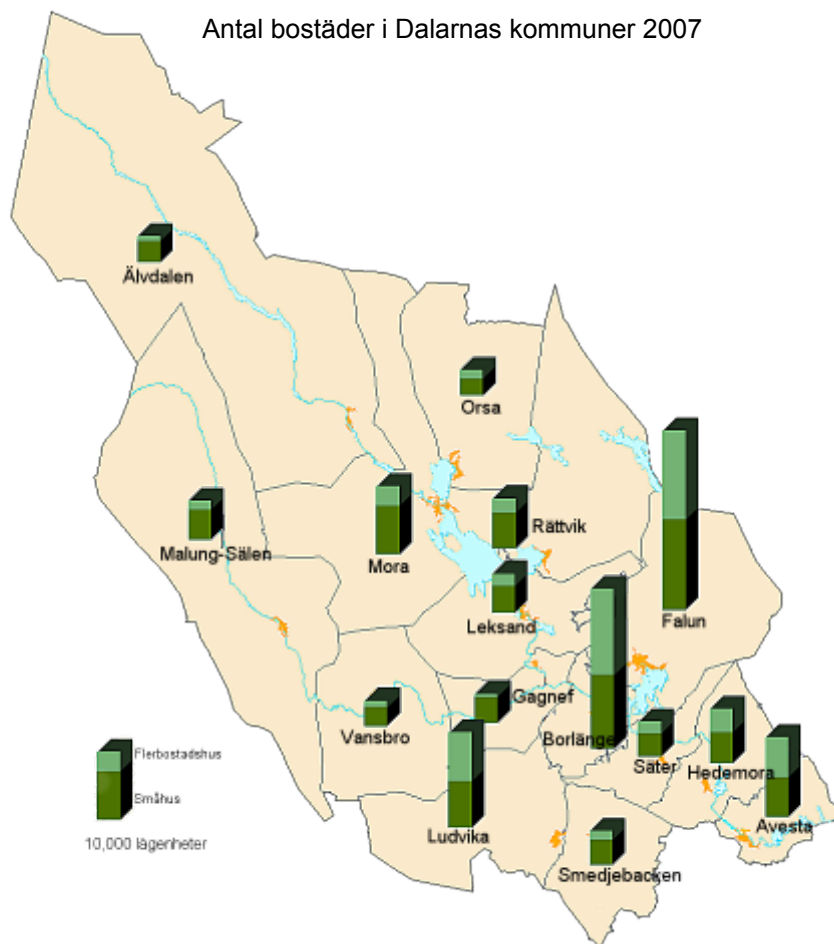
Denna analys rymmer breda sammanställningar av information om situationen på bostadsmarknaden i Dalarna som kommer från kommuner, Region Dalarna och staten. Syftet är att belysa situationen i länet och att ge underlag för fortsatt kommunal och regional planering.

2. Utveckling och förändring av bostadsbeståndet

2.1 Allmän orientering

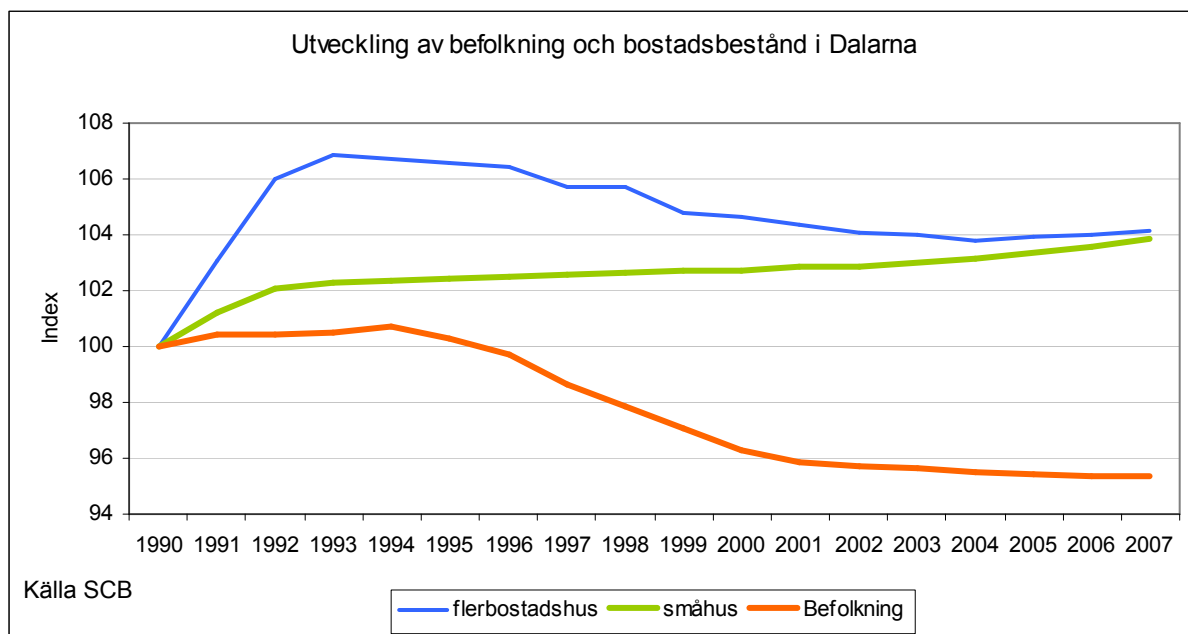
Dalarnas län består av femton kommuner och hade en befolkning på 27867 personer vid årsskiftet 2008/09. Kommunerna har olika förutsättningar och olika karaktärer. I norra Dalarna präglas Malung - Sälen och Älvdalen av turismutvecklingen i fjällområdena med stora ekonomiska satsningar och ganska täta exploateringar i och kring de olika turistanläggningarna. Kulturbygden i Siljansområdet rymmer attraktiva orter för boende, industri och olika typer av annan verksamhet - Siljanskommunerna befinner sig på olika sätt i en positiv utvecklingsfas. Residensstaden Falun, med sitt attraktiva centrum, har utvecklats positivt under de senaste femton åren trots stora förändringar och nedläggningar av verksamheter och industrier. Kommunen har ett stort engagemang i bostadsförsörjningen. Borlänge kommun har utnyttjat fördelen med sitt centrala läge i länet och lägger stor vikt vid utveckling av tätorten, kommunikationer och regional handel. Nya investeringar i Avestas industrier och närheten till Mälardalen har påverkat länets södra kommuner på ett positivt sätt. Smedjebackens kommun har, efter en lång period av problem på sin bostadsmarknad, nu kunnat återuppta byggandet av nya bostäder. Ludvika är aktiv i utvecklingen av bostadspolitiska strategier och planberedskapen i sin kommun. Mindre kommuner som Säter, Vansbro och Hedemora har också arbetat aktivt och intensivt för att erbjuda bra boende för befintliga och nya invånare.



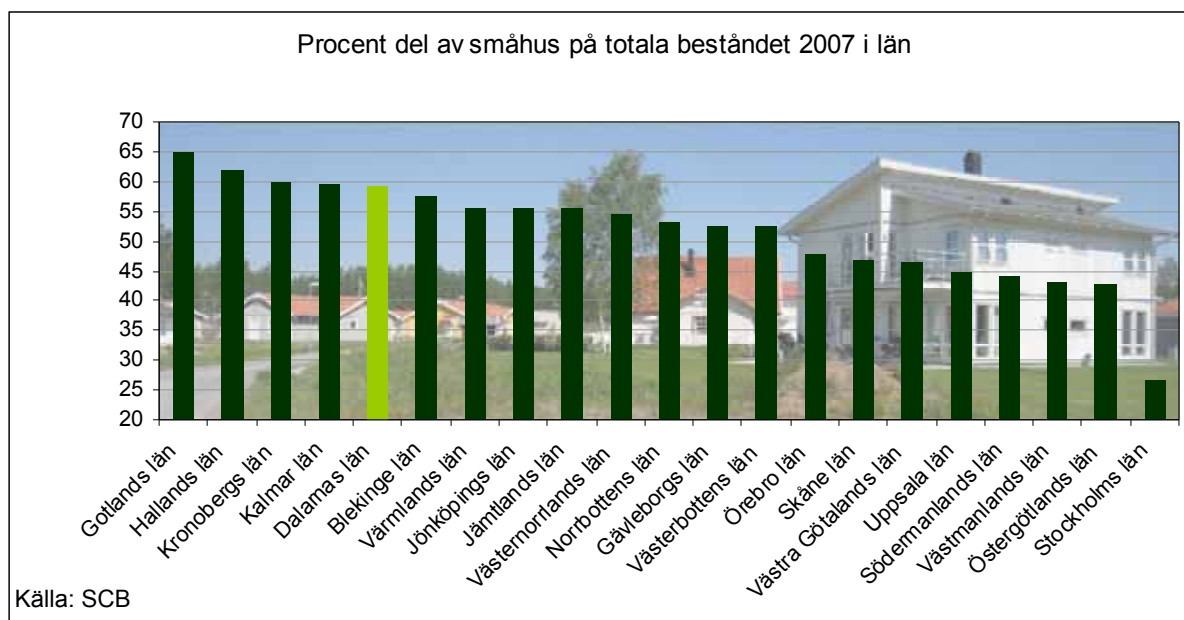
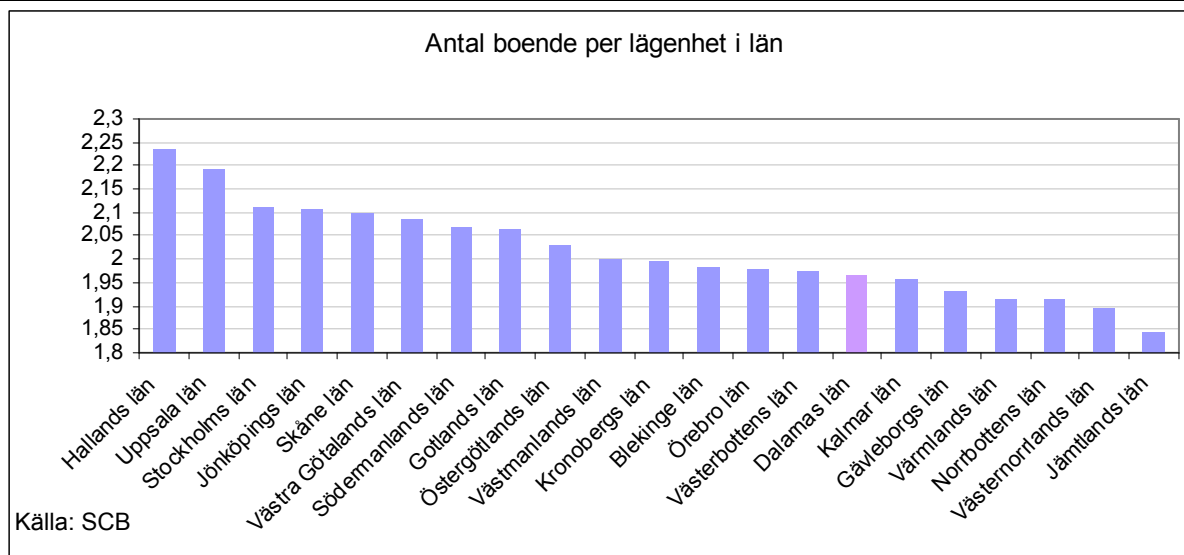


Källa SCB

Beräkningar från SCB visar att det finns drygt 82 960 lägenheter i småhus och cirka 57 211 lägenheter i flerbostadshus i Dalarna 2007. Det betyder att närmare 60 procent av länets bostäder utgörs av småhus vilket gör Dalarna till ett av de småhustätaste länen i landet. Antal boende per lägenhet ligger i Dalarna på samma nivå som landet i övrigt - 1,97. Jämfört med Europa är antal boende per lägenhet lågt i Sverige och i Dalarna.

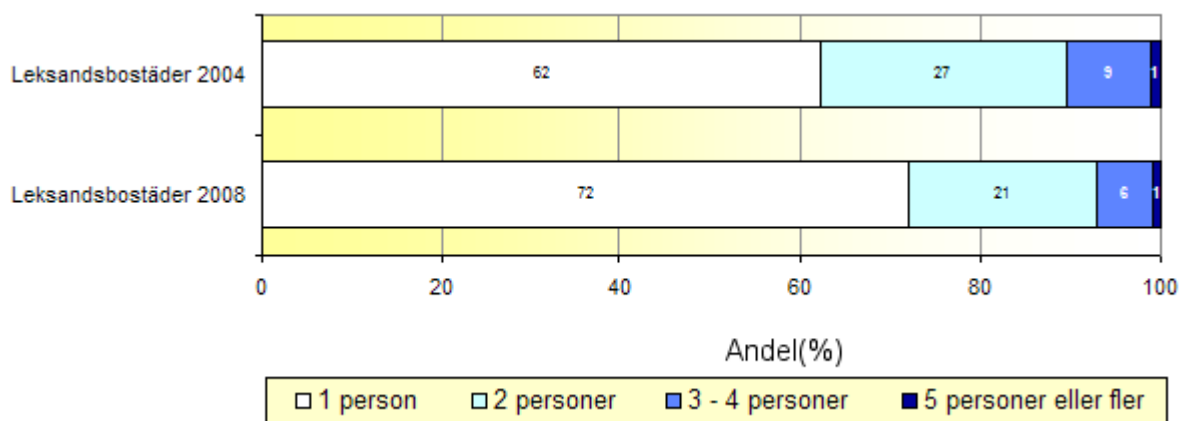


Källa SCB



Tabellen nedan är ett utdrag ur Leksandsbostäders enkät till sina hyresgäster 2004 och 2008, som visar att lägenheterna alltmer bebos av fåpersonshushåll.

Andel av antal boende per lägenhet i Leksandsbostäders bestånd



Källa: Leksandsbostäder

2.2 Bostadsmarknadsläget i olika delar av länet

Kommunernas svar på bostadsmarknadsenkäten 2009 visar att bostadsmarknadssituationen i sin helhet, jämfört med förra året, har förändrats i fem kommuner. tolv kommuner förväntar inget påtagligt förändring i efterfrågan i förhållande till utbudet nästa år. Mellan åren 2000 till 2009 har bostadsmarknaden gått från överskott i samtliga kommuner till att flertalet kommuner nu redovisar balans eller brist på bostäder. Detta har skett genom att överskottslägenheter, som varit en belastning för kommunala bostadsbolag, har rivits eller sålts och att efterfrågan på bostäder i vissa områden har ökat. Allt färre kommuner har överskott på bostäder. Obalansen i bostadssituationen mellan olika kommunerna kommer sannolikt bestå under de närmaste åren. De kommuner som fortfarande har överskott i beståndet försöker nu själva lösa problemet på olika sätt. Länsstyrelsen ville peka på att ett närmare samarbete mellan kommuner och bostadsbolag inom samma bostadsmarknadsområde på sikt kan bidra till en bättre balans i länets bostadsmarknad. Tabellen visar bostadsmarknadsläget i Dalarnas kommuner de senaste tio åren.

Bostadsmarknadsläget i länets kommuner 2000-2009

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	Förändring 09-10
Avesta	Överskott	Överskott	Överskott	Överskott	Överskott	Balans	Balans	Balans	Balans	Överskott	→
Borlänge	Överskott	Överskott	Överskott	Överskott	Överskott	Överskott	Balans	Balans	Balans	Balans	→
Falun	Överskott	Överskott	Överskott	Överskott	Balans	Balans	Balans	Balans	Balans	Balans	→
Gagnef	Överskott	Överskott	Överskott	Överskott	Balans	Balans	Balans	Balans	Balans	Balans	→
Hedemora	Överskott	Överskott	Överskott	Överskott	Överskott	Balans	Överskott	Överskott	Överskott	Överskott	→
Leksand	Överskott	Överskott	Balans	Balans	Balans	Balans	Balans	Balans	Balans	Balans	→
Ludvika	Överskott	Överskott	Överskott	Överskott	Överskott	Överskott	Överskott	Balans	Balans	Balans	→
Malung-Sälen	Överskott	Överskott	Överskott	Överskott	Överskott	Överskott	Överskott	Balans	Balans	Balans	→
Mora	Överskott	Överskott	Balans	Balans	Balans	Balans	Balans	Balans	Balans	Balans	→
Orsa	Överskott	Överskott	Överskott	Överskott	Balans	Balans	Balans	Balans	Balans	Balans	↘
Rättvik	Överskott	Överskott	Överskott	Överskott	Balans	Balans	Balans	Balans	Balans	Balans	↘
Smedjebacken	Överskott	Överskott	Överskott	Överskott	Överskott	Balans	Överskott	Överskott	Balans	Balans	→
Säter	Överskott	Överskott	Överskott	Överskott	Överskott	Överskott	Överskott	Överskott	Överskott	Balans	↘
Vansbro	Överskott	Överskott	Överskott	Överskott	Överskott	Balans	Balans	Överskott	Överskott	Överskott	→
Älvdalen	Överskott	Överskott	Överskott	Balans	Balans	Balans	Balans	Balans	Balans	Balans	→

Källa: BME 2009

Balans	Balans
Överskott	Överskott
Brist	Brist

Ökad efterfrågan i förhållande till utbudet



Minskad efterfrågan i förhållande till utbudet

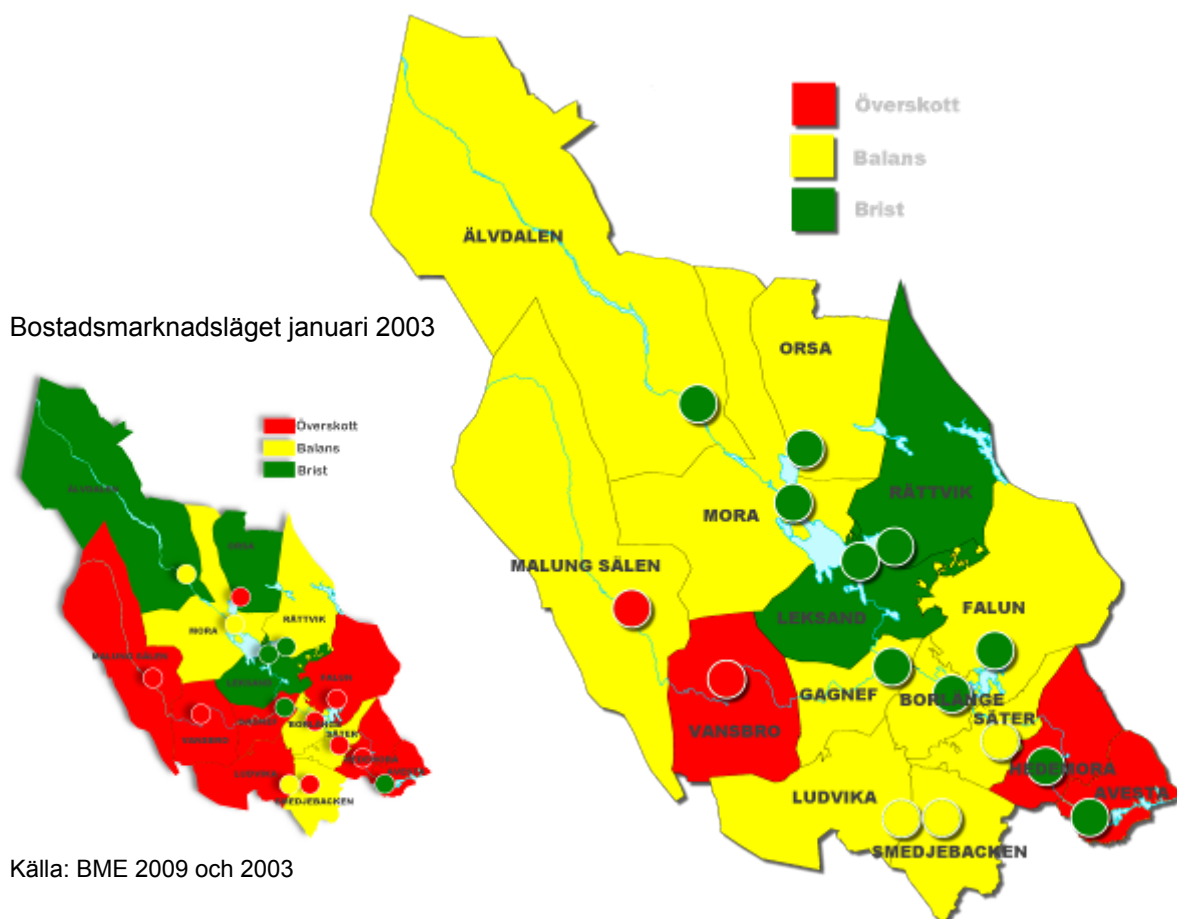


Ingen påtaglig förändring



Bostadsmarknadsläget i kommunernas centralorter jämfört med övriga delar av kommunerna 2009 har också förändrats sedan 2008. Ludvika och Smedjebacken får balans i sina centralorter medan Vansbro får överskott. Läget i övriga delar av länet är i huvudsak oförändrat jämfört med förra året. I några kommuner finns en obalans i tillgången till bostäder - det vill säga det finns ett överskott av vissa typer av bostäder medan det råder efterfrågan och brist på andra typer av bostäder - eller det finns ett överskott i en mindre ort i kommunen och brist i en annan. Diagrammet nedan visar hur kommunerna har svarat på enkäten.

Bostadsmarknadsläget januari 2009 - centralorter och övriga kommundelar



Jämförelsen mellan 2003 och 2009 visar en utveckling som går från överskott mot balans och brist på bostäder. Här kan man notera att flertalet centralorter hade överskott på bostäder 2003 och idag har de motsvarande brist på vissa typer av bostäder.

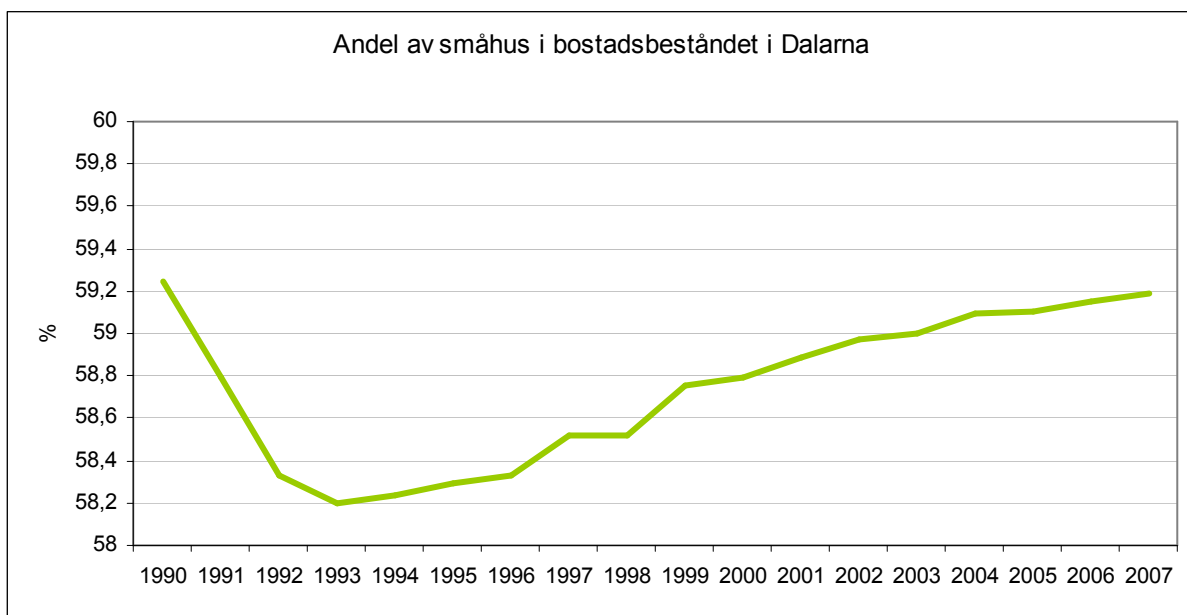


2.3 Bostadsutbudet i olika delar av länet.

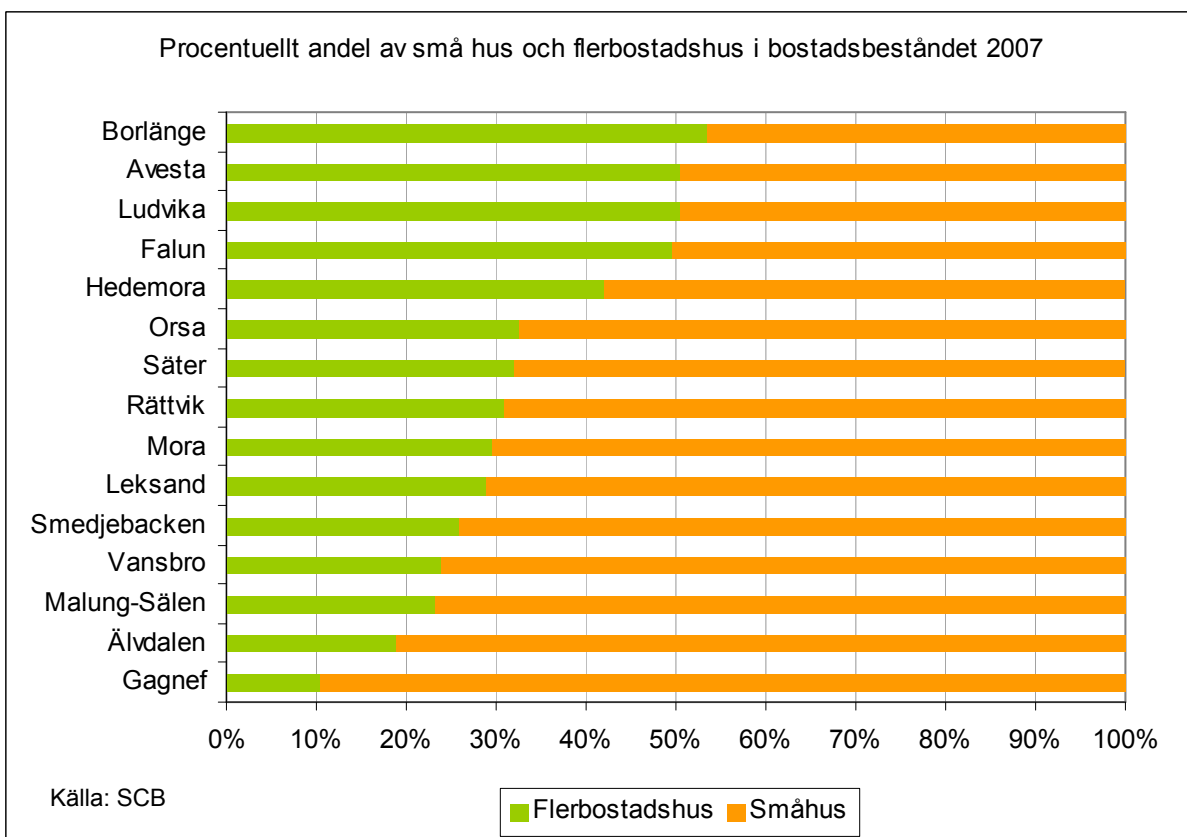
År 2007 fanns 140 171 antal lägenheter i Dalarna, varav 60% av utgjordes av småhus/villor.

I flertalet av länets kommuner dominerar småhus. Residentstaden Falun och Ludvika, Borlänge och Avesta, som har en mer industriell prägel, hade ungefär lika många lägenheter i flerbostadshus som småhus.

Antalet fritidshus i Dalarna är stort, bland annat i fjällområdena och i Siljansbygden, men dessa uppgifter ingår inte i denna redovisning. Som jämförelse kan nämnas att bara i Sälenområdet finns det nära 6000 fritidshus.



Källa: SCB



Flera kommuner har ambitionen att få igång ”flyttströmmar” där äldre som idag bor i småhus får möjlighet att välja ett annat boende i form av hyresrätt eller bostadsrätt med god tillgänglighet och närhet till service. I vissa mindre kommuner kan en omflyttning på bostadsmarknaden motverkas av stora prisskillnader på bostäder i olika delar av kommunen. Vid köp av småhus på mindre orter och i perifera lägen förekommer det att en bank inte medger lån utifrån fastighetens marknadspris. Banken kan göra en annan bedömning av fastighetens värde på lång sikt. Detta kan innebära att unga par inte ges möjlighet att låna på en sådan fastighet i den omfattning som de önskar, vilket kan motverka omsättningen av fastigheter på bostadsmarknaden. Höga boendekostnader i centralt belägna bostäder nära service kan motverka äldres intresse av att flytta dit, om man har förhållandevis låga boendekostnader där man bor.



Kvarteret Vitsippan HSB Dalarna Falun



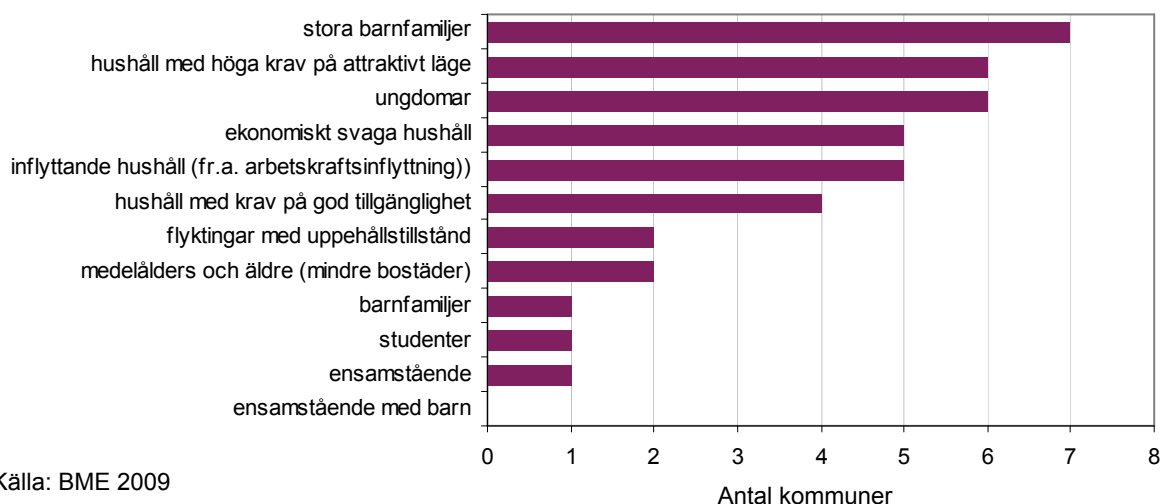
Kvarteret Frej Borlänge Mondo arkitekter

2.4 Bostadsbristens karaktär

Dalarnas befolkning ökar marginellt. Bristen på bostäder kan därför i första hand uppfattas som en brist på vissa typer av boende och behovet av förnyelse av beståndet. Efterfrågan på hur man vill bo förändras också över tiden. I en god ekonomisk situation, som vi har haft i landet, ökar efterfrågan på kvaliteter i boendet. Nya trender påverkar oss. Folk vill satsa mer på sin bostad och man efterfrågar förnyelse och bostäder som är bättre anpassade till nya behov. Efterfrågan ökar på bostäder i områden som man uppfattar som attraktiva, gärna i centrala lägen, på platser med utsikt, gärna nära vatten. Efterfrågan ökar också på bättre byggkvalitet, på mer energieffektiva hus, på bättre tillgänglighet och närhet till service etc.

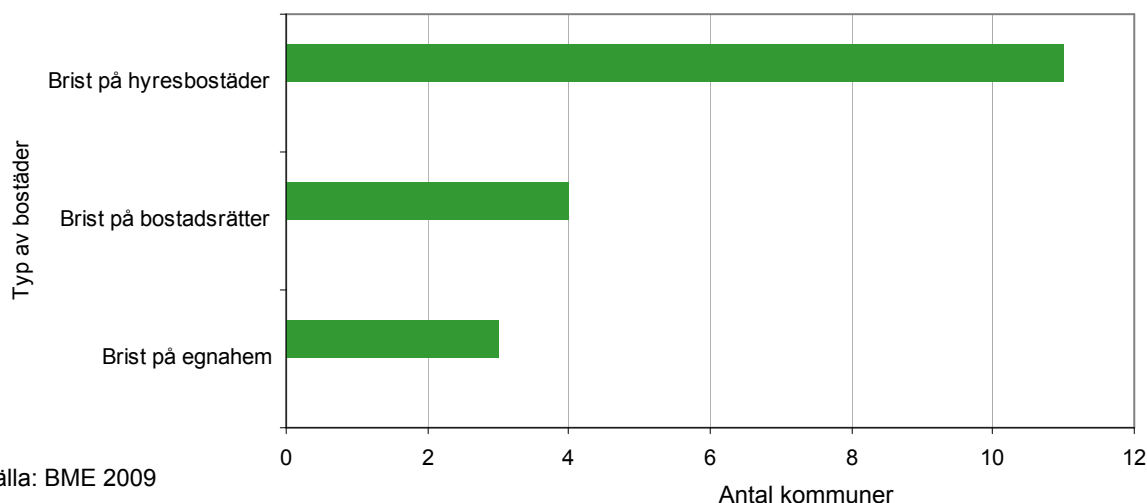
Enligt bostadsmarknadsenkäten och samtal med kommunerna framgår det att intresset för lägenheter med hyresrätt ökar men höga bygg- och boendekostnader avskräcker många. Med utgångspunkt från att vi vet att befolkningen i länet åldras bedömer Länsstyrelsen att det finns ett särskilt behov av att kommunerna planerar för äldres behov av boende med god tillgänglighet nära service och kollektivtrafik. Kommunernas förberedelser och planering för förändringar av boendet är tidskrävande. Planberedskapen behöver förbättras för att tillgodose nya behov av boende.

Brist på bostäder för



Källa: BME 2009

Hur yttrar sig bostadsbristen?

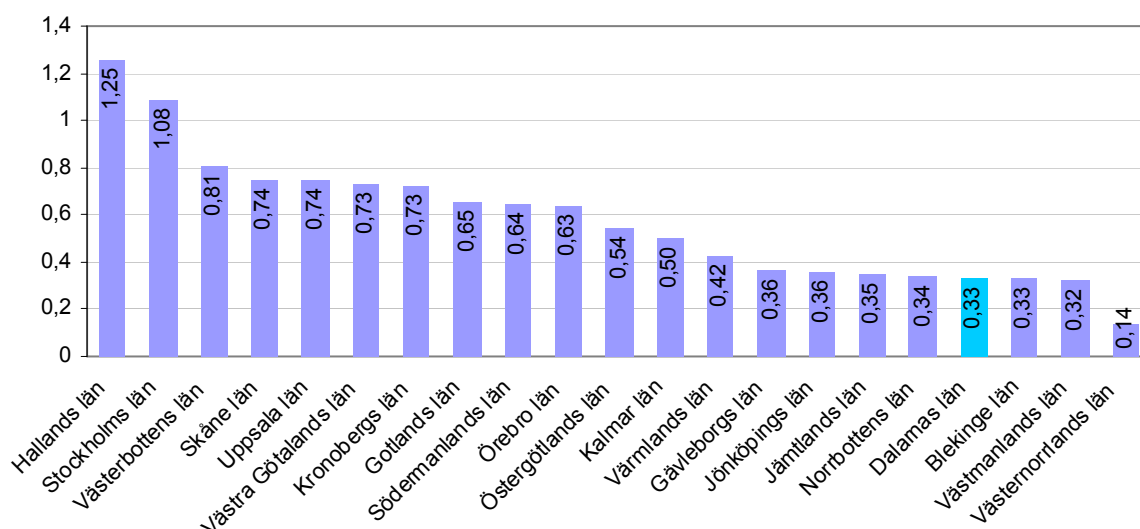


Källa: BME 2009

2.5 Bostadsbyggandet

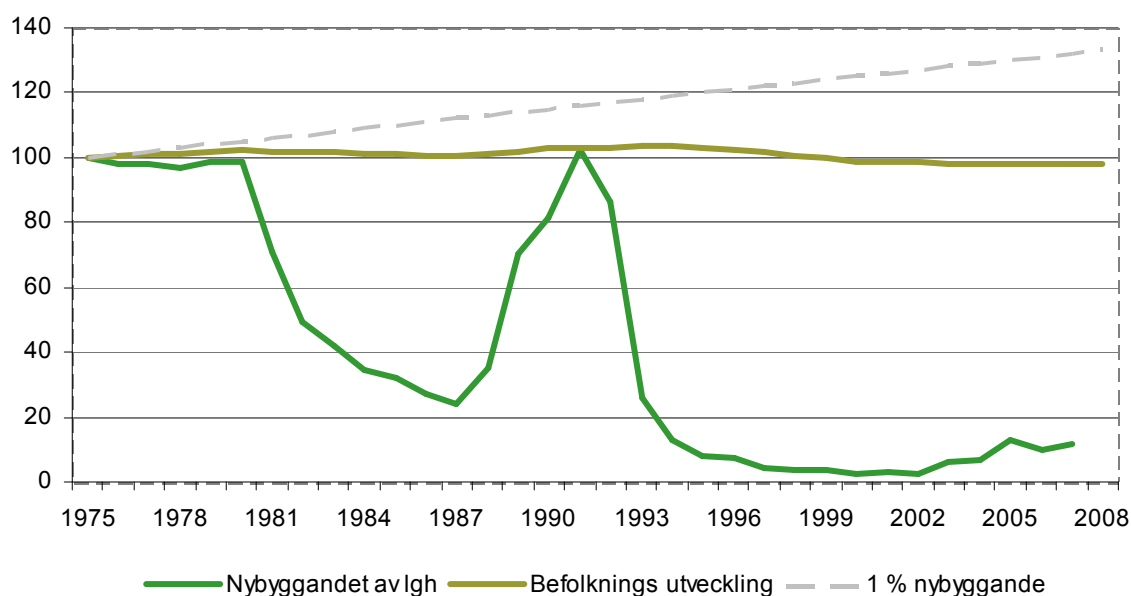
Som vi har konstaterat har Dalarna i dag ett bostadsbestånd på ca 140 000 lägenheter. Även vid en produktion av nya bostäder på 1000–1400 lägenheter om året, motsvarar detta en förnyelse av beståndet med mindre än en procent om året. Det innebär att varje nyproducerad lägenhet då måste finnas kvar på bostadsmarknaden i minst hundra år, för att det inte skall bli allt färre lägenheter på marknaden. Den produktion som skett de senaste åtta åren är betydligt mindre än så. Länsstyrelsens tolkning är att på sikt behöver produktionen av bostäder öka i länet.

Färdigställda lägenheter 2008 % totala beståndet 2007



Källa: SCB

Befolkningsutveckling - nybyggande av lgh - 1 % nybyggande



Källa: SCB

Nybyggande förhindras av flera olika orsaker. Kommunerna anser att höga produktionskostnader och brist på attraktiva lägen är de största hinder. Vissa bostadsbolag anser att det inte finns underlag till nybyggande. Vikande befolkningsunderlag och brist på efterfrågan på nyproducerade hyresbostäder med relativt höga hyresnivåer hindrar bostadsbyggandet.

Den globala finanskrisen som startade i 2008 påverkar bostadsbyggandet. Marknaden avvaktar. Exploateringsbeslut skjuts på framtiden. Resultatet kan man bland annat se projekt som drivs i centrala Falun 2008/09. Projektet har bantats i avvaktning av ökad efterfrågan på bostadsrätter i centrum.

Planerat projekt: Falangallerian i Falun

Diös fastigheter - Tirsén och Aili
Arkitekter



Produktionen av planerade bostäder har skjutits på framtiden, cirka tre år, för att invänta en ökad efterfrågan

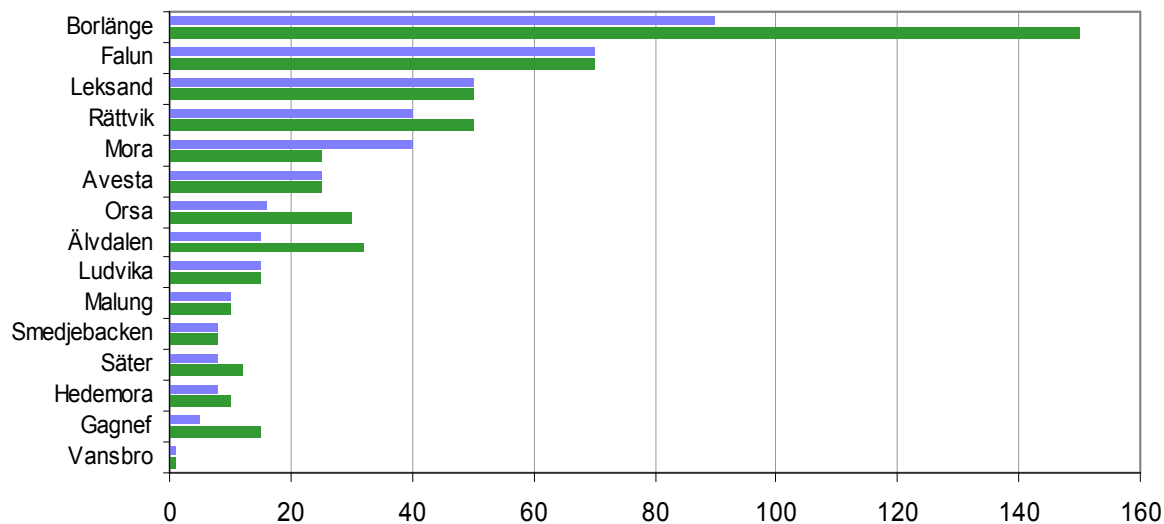


Nya kreditgarantier

För att underlätta för bostadsbyggande har regeringen i maj 2009 fattat beslut om nya kreditgarantier under byggtiden från och med 1 juli 2009. Syftet är att underlätta för fler bostadsbyggen att komma igång. Byggbranschen förväntas ha stort intresse för de nya kreditgarantierna. Den statliga kreditgarantin kan lämnas på upp till 90 procent av marknadsvärdet för en färdigställd fastighet. Garantin gäller alla upplåtelseformer, även ägarlägenheter.

Enligt kommunernas svar på bostadsmarknadsenkäten förväntas nyproduktion av bostäder i alla upplåtelseformer under 2009 och 2010 enligt diagrammet här intill.

Förväntat påbörjande år 09-10 nyproduktion av bostäder

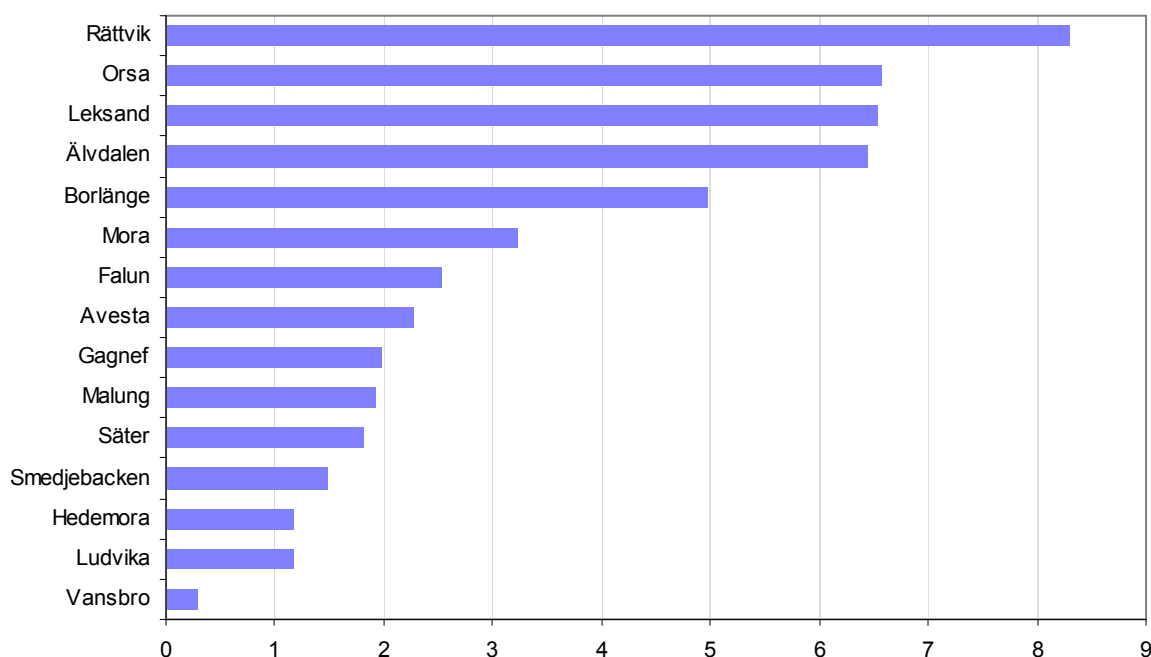


Källa: BME 2009

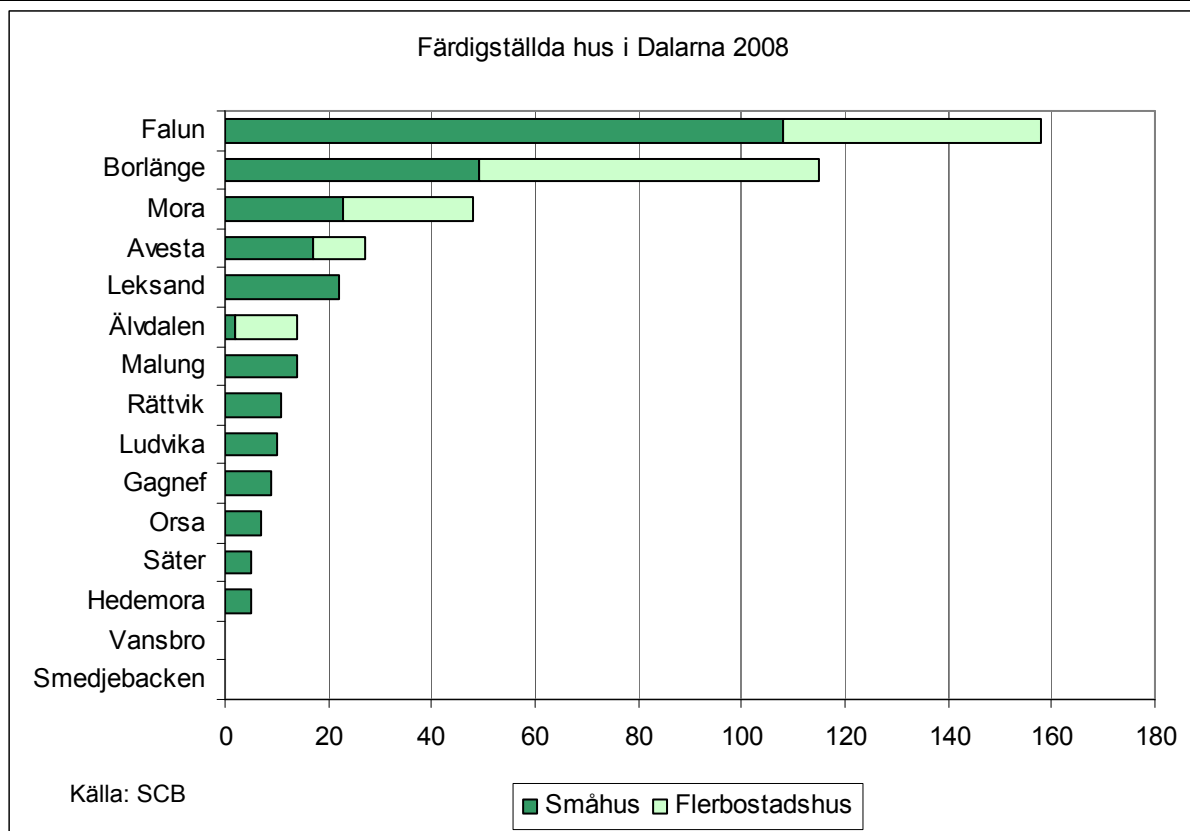
■ Antal lgh år 2009 ■ Antal lgh år 2010

Förväntningarna är att det kommer att byggas cirka 400-500 (0,33% av totala beståndet) lägenheter per år i Dalarna under denna tid. Borlänge och Falun bygger flest lägenheter, men i relation till antalet invånare är det Rättvik som bygger mest. Vansbro, Ludvika och Hedemora är de kommuner som, relativt sett, förväntas bygga minst.

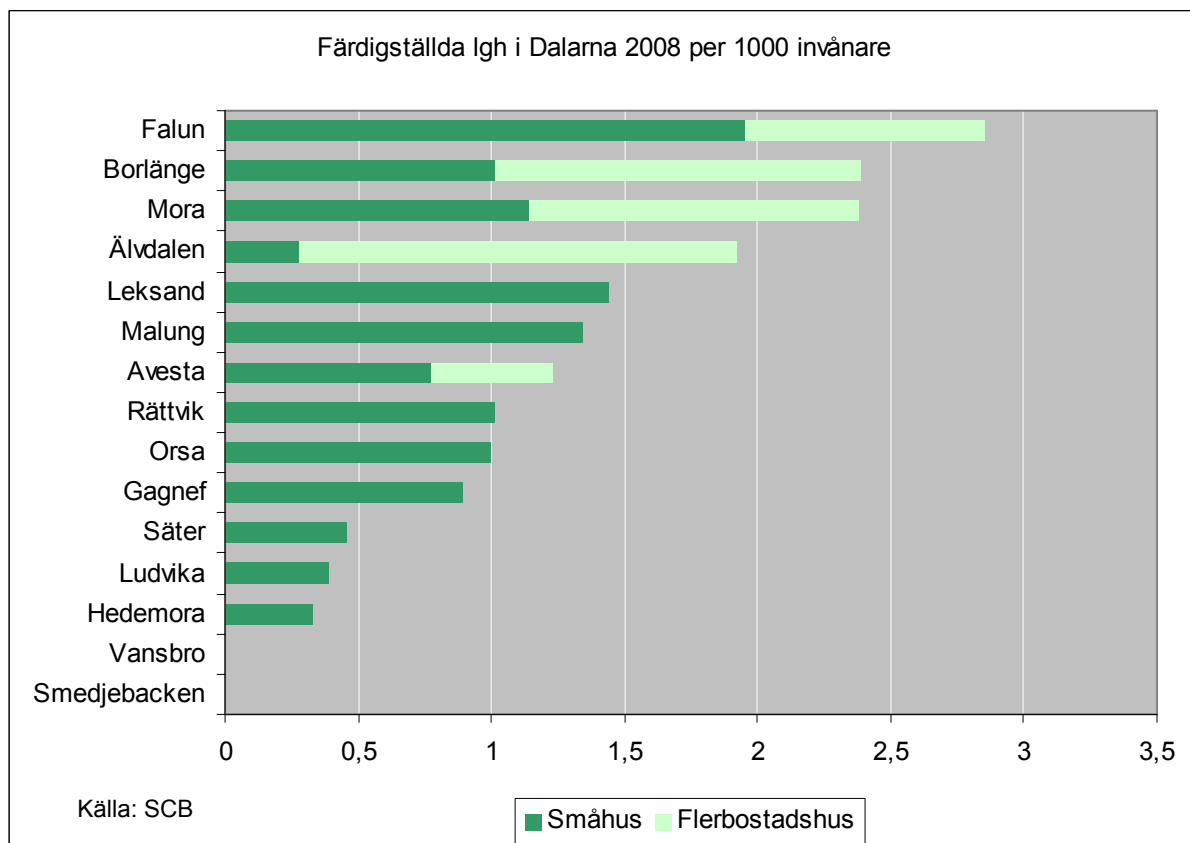
Förväntat påbörjande år 2009-2010 nyproduktion av bostäder per 1000 inv

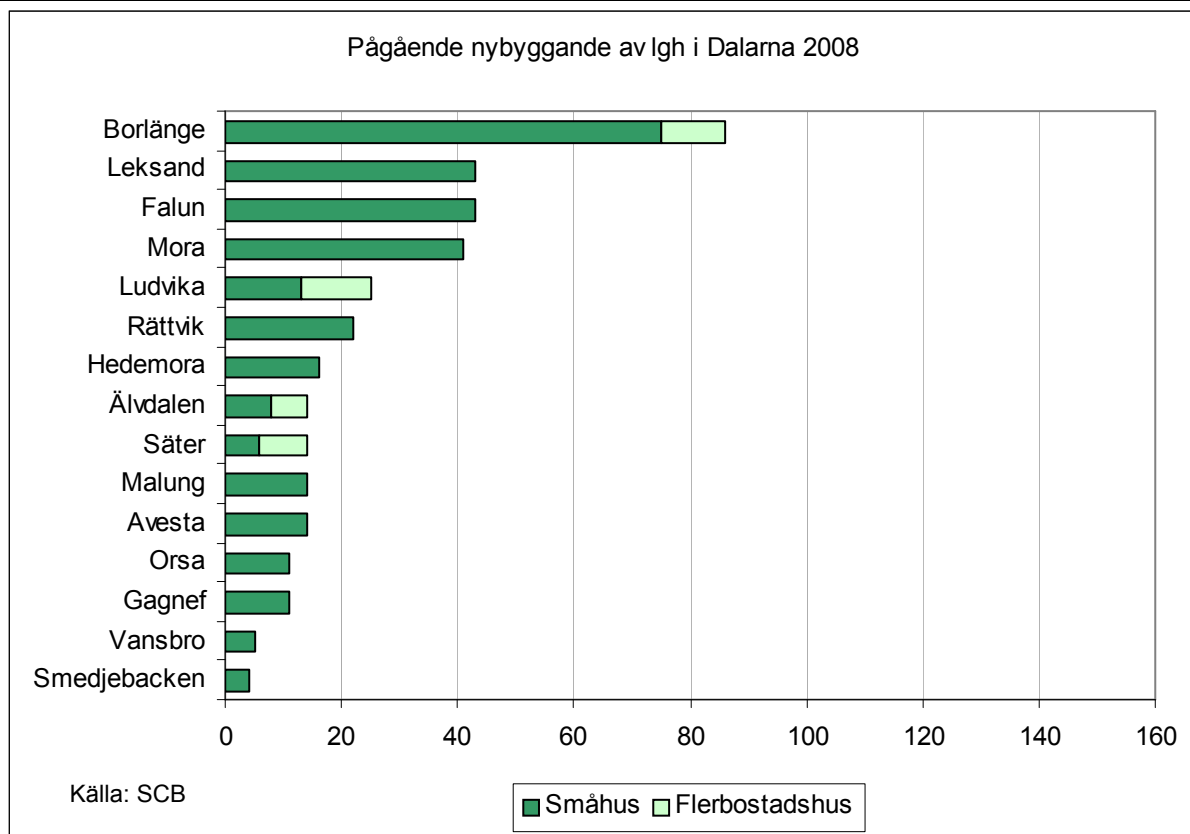


Källa: BNE 2009

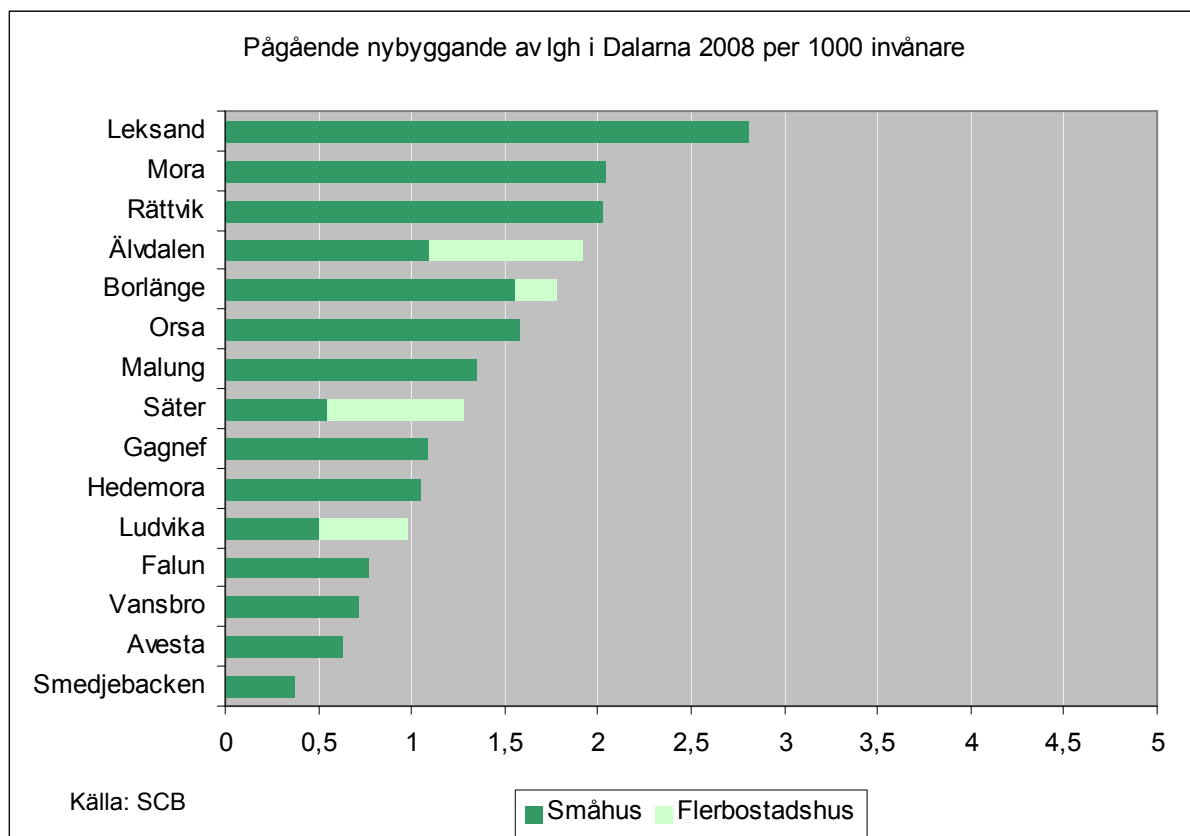


Antalet färdigställda hus i Dalarnas kommuner 2008, enligt SCB, visas i tabellen. Totalt färdigställdes 445 hus detta år, vilket motsvarar cirka 0,33 % av beståndet i länet. Relaterat till befolkningen i varje kommun blir resultat enligt tabellen nedan.



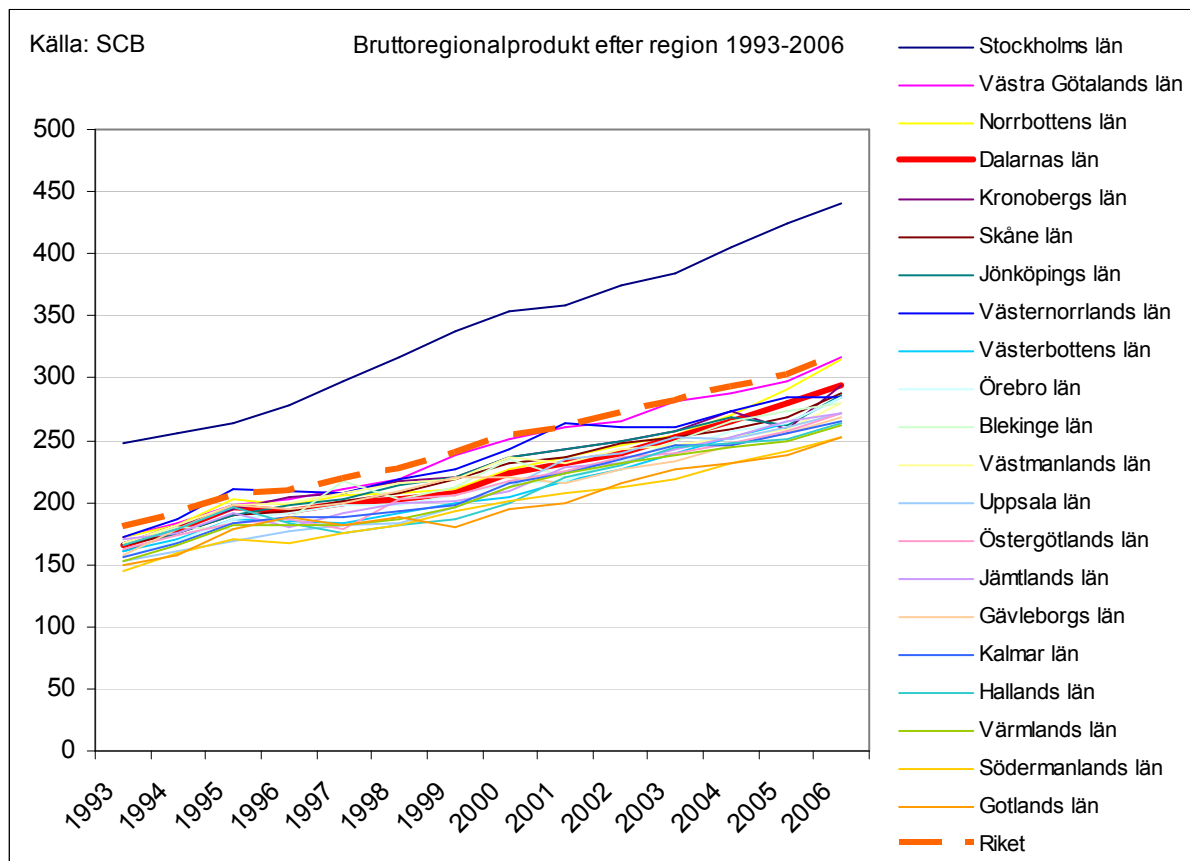


Antalet pågående nybyggnader av hus 2008 är mindre, totalt är 363 lägenheter, vilket motsvara cirka 0,26 % av det totala beståndet. Relaterat till befolkningen byggs det mer i Leksand, Mora och Rättvik och det byggs minst i Smedjebacken, Avesta och Vansbro.

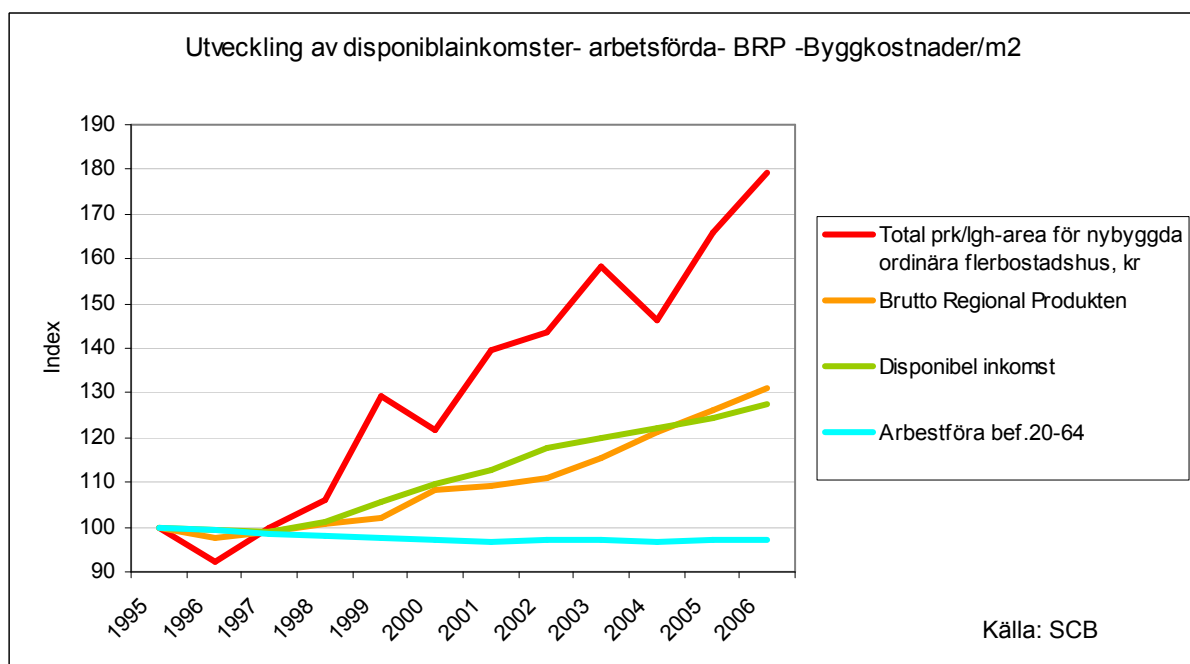


2.6 Bostadsprisutveckling

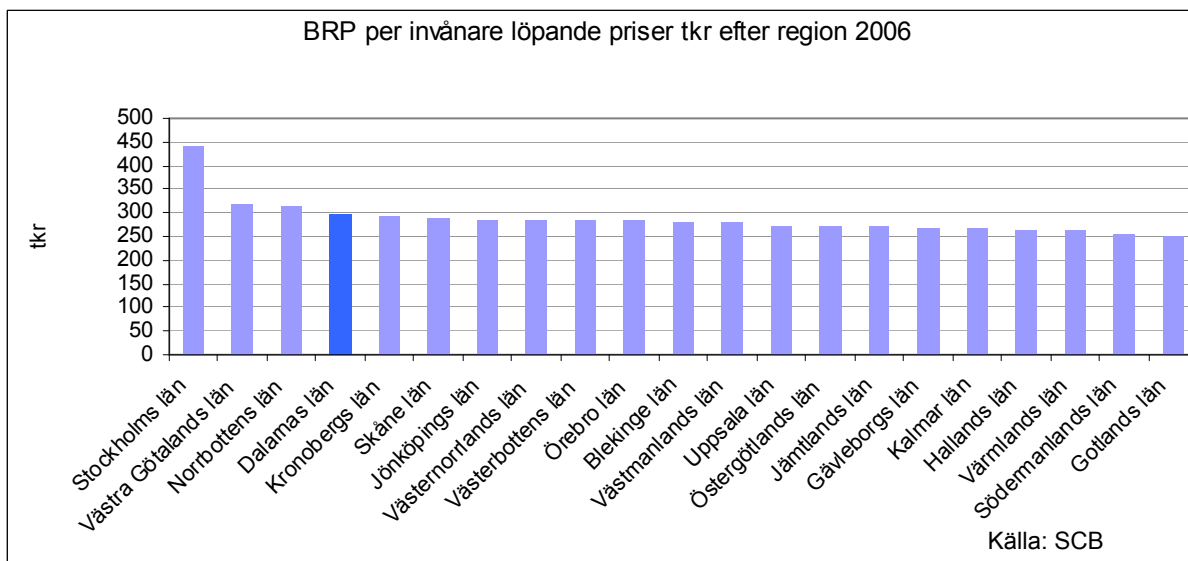
Ett sätt att mäta tillväxten dvs. värdet av den samlade produktionen av varor och tjänster är att studera bruttoregionalprodukten (BRP). 1993 låg Dalarna på sjätte plats bland länen och 2006 hade Dalarna avancerat till fjärde plats.



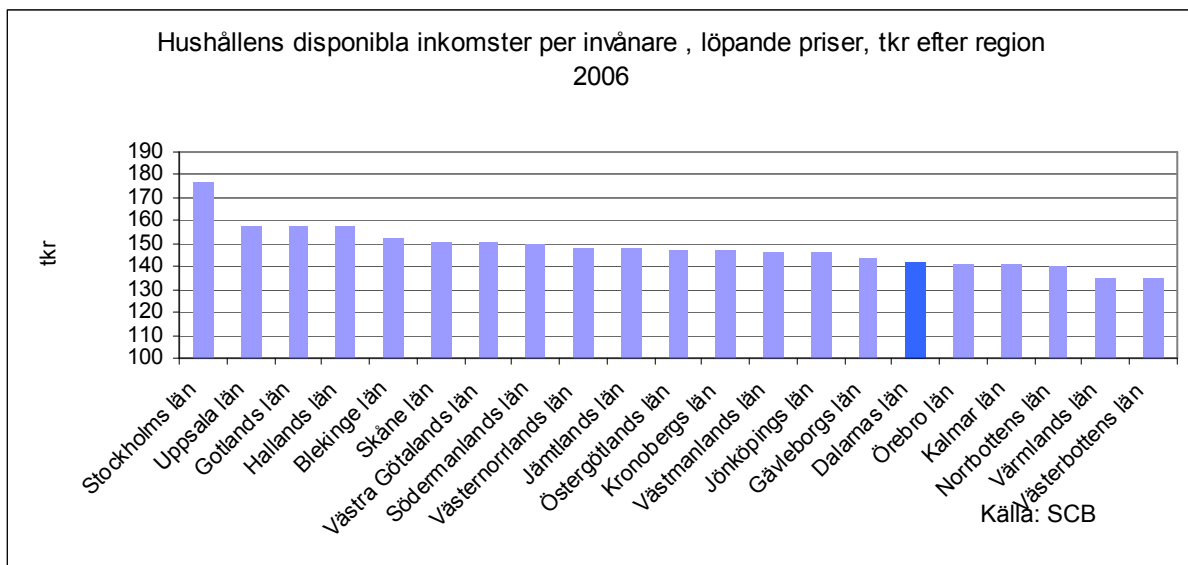
Grafen nedan visar att byggkostnaderna har ökat i snabbare takt än disponibel inkomst och BRP. Samtidigt sker en positiv utvecklingen av BRP, trots att antalet personer i arbetsför ålder inte ökar.



Som vi har konstaterat Dalarna har en förhållandevis stark ekonomi bland länen. Dalarna ligger på fjärde plats när BRP relateras till befolkningen och på tredje plats när BRP relateras till arbetsför befolkning. Men då det gäller disponibel inkomst per invånare ligger Dalarna inte lika bra till.

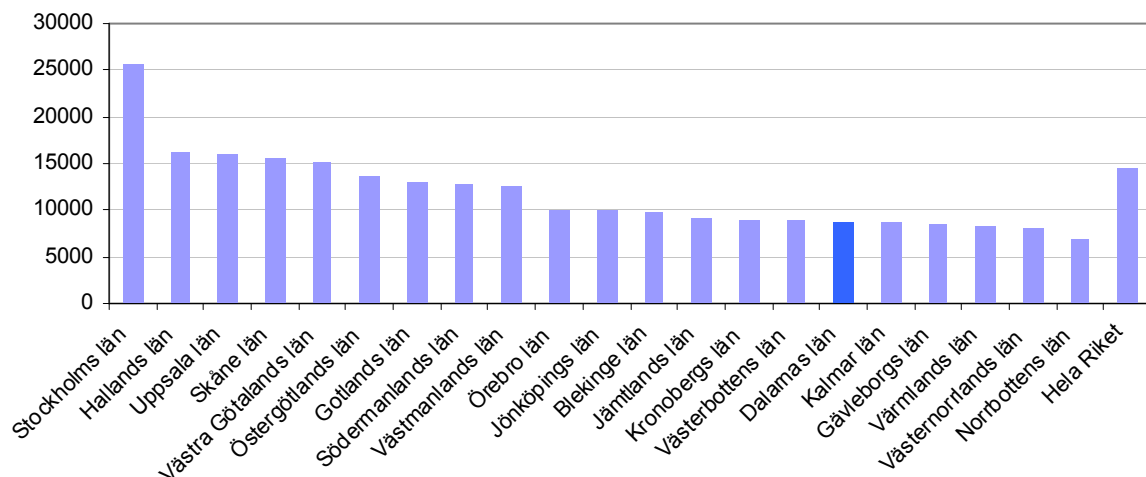


Bruttoregionalprodukt (BRP) är ett mått på den totala ekonomiska aktiviteten i ett region ett år. Det kan uttryckas som värdet av total konsumtion av varor och tjänster, bruttoinvesteringar samt export minus import.



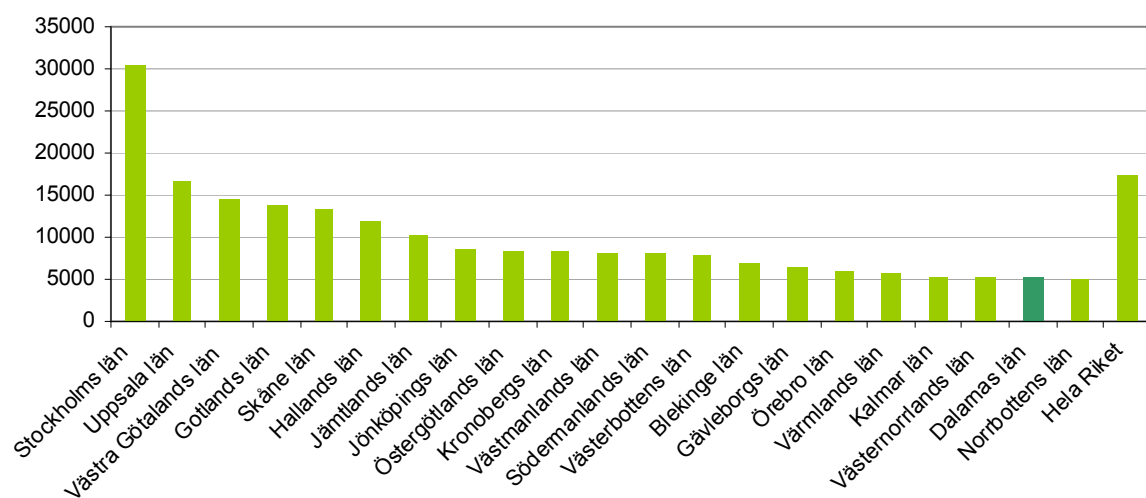
Diagrammen nedan visar medelpriset per kvadratmeter vid försäljning av villor och bostadsrätter i landet och länen. Medelpriset i Stockholms län ligger avsevärt högre än övriga delar av landet. Villapriset i Dalarna motsvarar drygt sextio procent av genomsnittspriset i landet. Det kan vara positivt med låga villapriser i Dalarna, men samtidigt kan det hålla tillbaka intresset för nyinvesteringar och förändringar.

Medelpris på villor kr/kvm



Källa: mäklarstatistik.se

Medelpris på bostadsrätter kr/kvm



Källa: mäklarstatistik.se



Nybyggda område med småhus Galgberget Falun

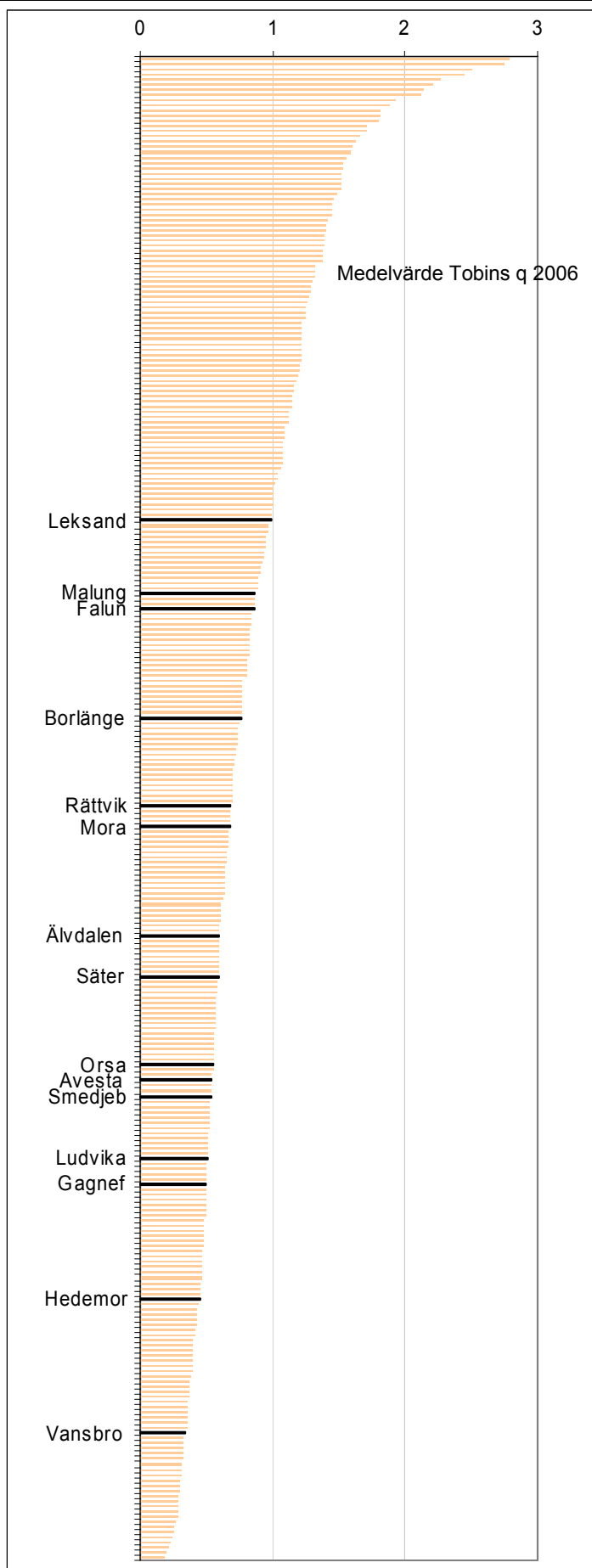
Tobins q är en investeringsteori där marknadsvärdet för småhus i en kommun divideras med produktionskostnaden i samma område. Ett tal över 1 visar att det lönar sig att bygga i den kommunen. Lena Magnusson Turner, professor vid Institutet för bostads- och urbanforskning vid Uppsala universitet, påstår att priserna på småhus är en indikator på utvecklingen i en region. Den visar vart konjunkturen är på väg i samhället och är ett viktigt nyckeltal.

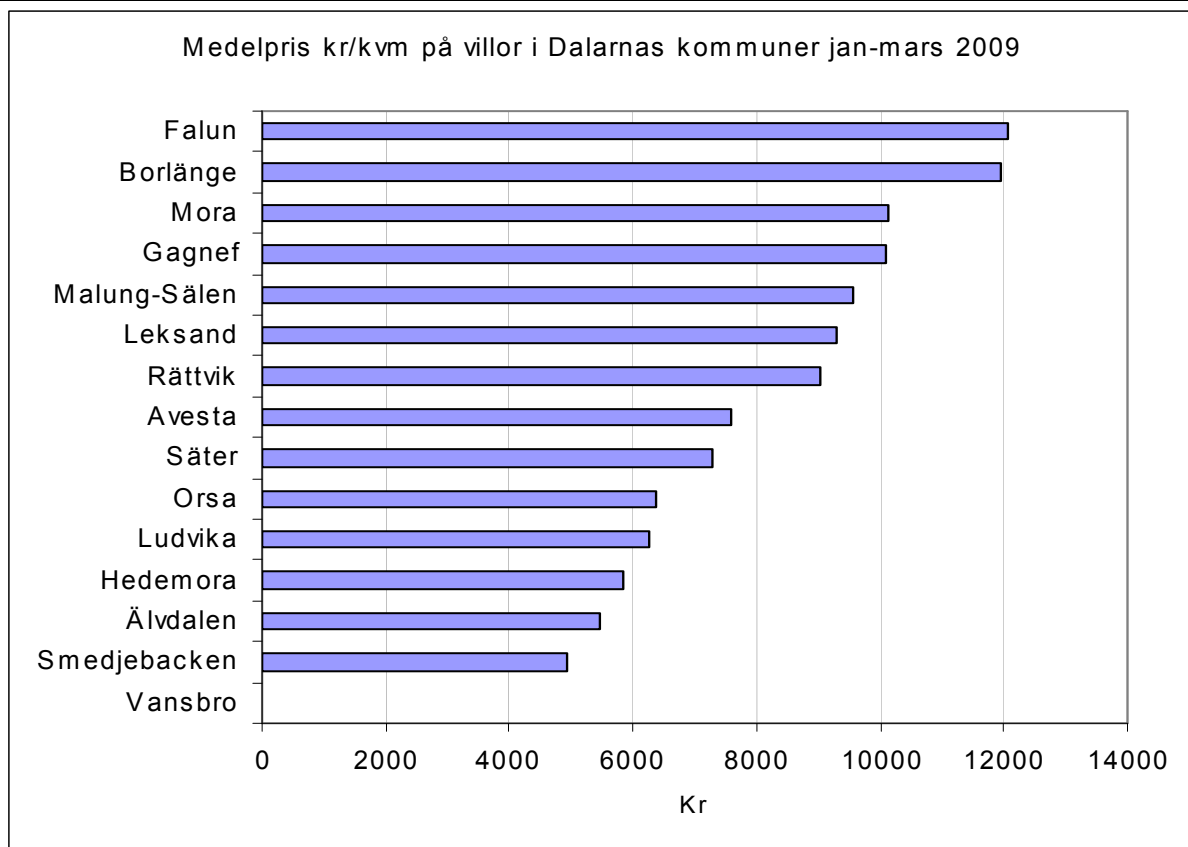
Tobins q är en standardisering av priset. Vi beaktar produktionskostnaden och det faktiska försäljningspriset. Det gör att vi kan jämföra priset i olika landsdelar över tiden.

Ett nyproducerat hus är inte helt jämförbart med ett begagnat. Material och utformning förändras över tiden; 120 kvm byggda 2007 skiljer sig från 120 kvm byggda 1969. Därför gör man justeringar av sifferunderlaget innan man utför beräkningarna. Bl a tas hänsyn till regionala skillnader i byggpriser, de räntebidrag som utbetalades 1975-1999 och husets ålder.

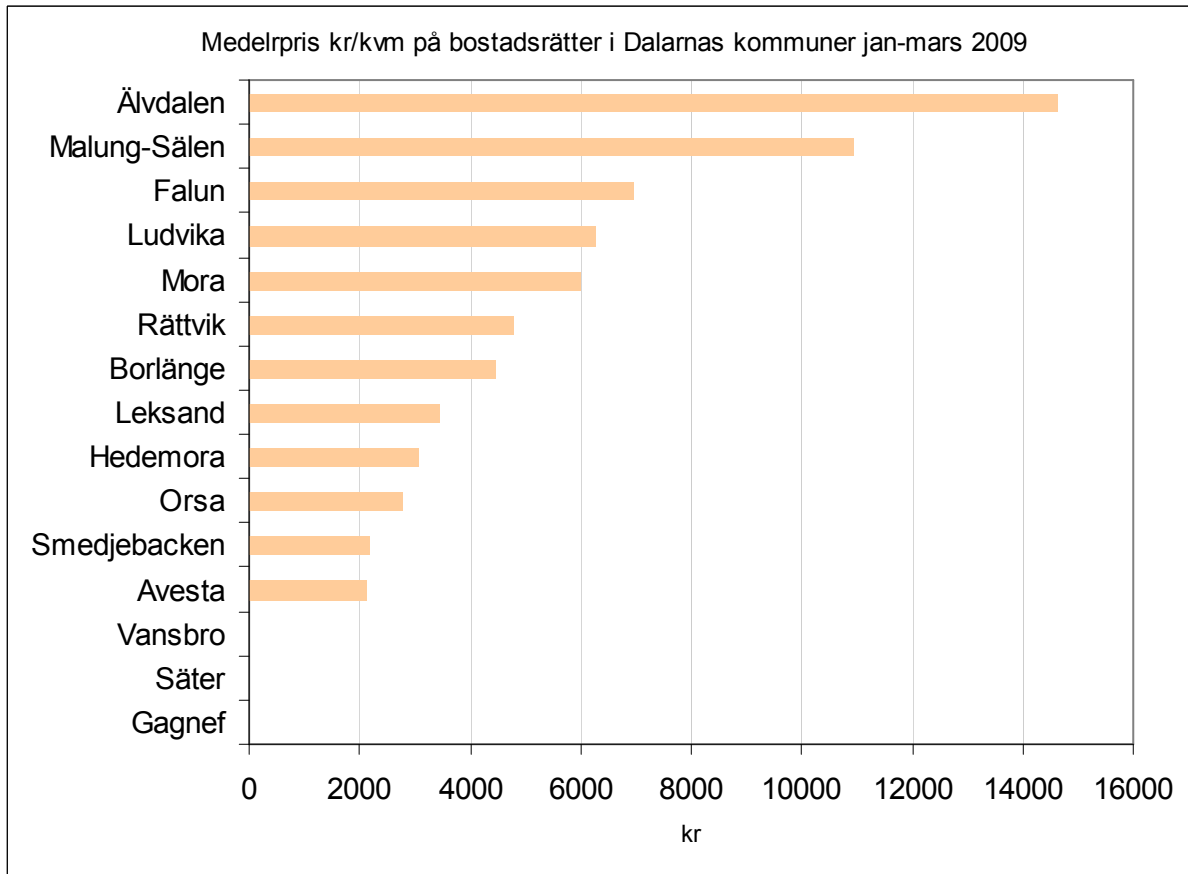
Det kan råda stora skillnader mellan orter inom en kommun. Även om en kommun som helhet uppvisar ett lågt q-värde, kan det vara lönsamt att bygga där. De värden som redovisas i tabellen är ett genomsnitt för kommun. Tolkta siffrorna med försiktighet.

Källa: Institutet för bostads- och urbanforskning (IBF) och byggahus.se





Källa: mäklarstatistik.se



Källa: mäklarstatistik.se

Låga fastighetspriser i Dalarna kan vara en fördel för att familjer kan bo billigt i Dalarna och att ha råd med andra utgifter men prisskillnad mellan äldre hus och ny byggnader kan bli problematiskt i framtiden. För att värdera huspriserna och familjens ekonomi kan man använda Sparbankens Boindex. För närvarande finns Boindex bara för Falun och Borlänge i Dalarna.

Boindex är ett index som sammanställs av Swedbank och används för att mäta de svenska hushållens köpkraft för småhusköp. Mätningarna baseras på statistiska underlag för inkomster, bostadspriser och räntor. Resultatet ger en indikation om hushållens ekonomi samt om bostadsmarknadens prisutveckling.

15 % av förvärsinkomsten (före skatt) sätts i relation till lånekostnaderna för bostaden. Lånekostnaderna baseras på som de aktuella bostadspriserna och räntan för bostadslån. Om boindex överstiger 100 uppfyller hushållen normen för god köpkraft.

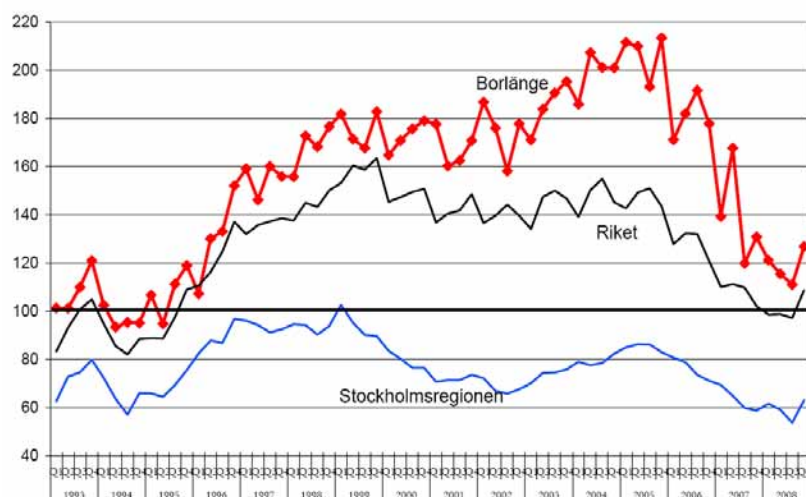
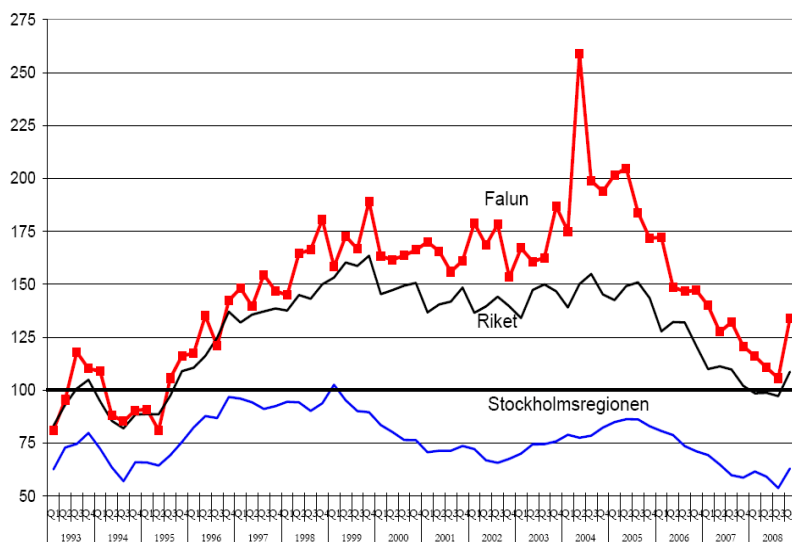
Bolåneräntan beräknas utifrån en sammanvägning av Riksbankens bolåneräntor för rörliga lån, bundna lån (1-5 år) och bundna lån på mer än 5 år.

För normen har en insats på 20 % och en återbetalningstid på 30 år satts.

Småhuspriserna baseras på statistik från Statistiska Centralbyrån (SCB) (medianpris)

Förvärsinkomster baseras på statistik från SCB (för gifta och sambesktade)

Boindex används som en indikator för hushållen som grupp. Det används inte av låneinstitut för enskilda hushåll för att ta beslut om beviljande av bostadslån. Det bör också noteras att detta index inte tar hänsyn till fastighetsskatt eller skatteavdrag för ränteutgifter.



Boindex

Vid ett **Boindex på 100** använder hushållen 15 procent av förvärsinkomsten före skatt till bolånekostnader.

Ett Boindex på **120** innebär att hushållen har 20 procent högre inkomster än de som krävs för att "ha råd med husköpet".

Ett Boindex på **80** innebär att hushållen endast har 80 procent av inkomsten som krävs och således får göra avkall på annan konsumtion för att finansiera husköpet.

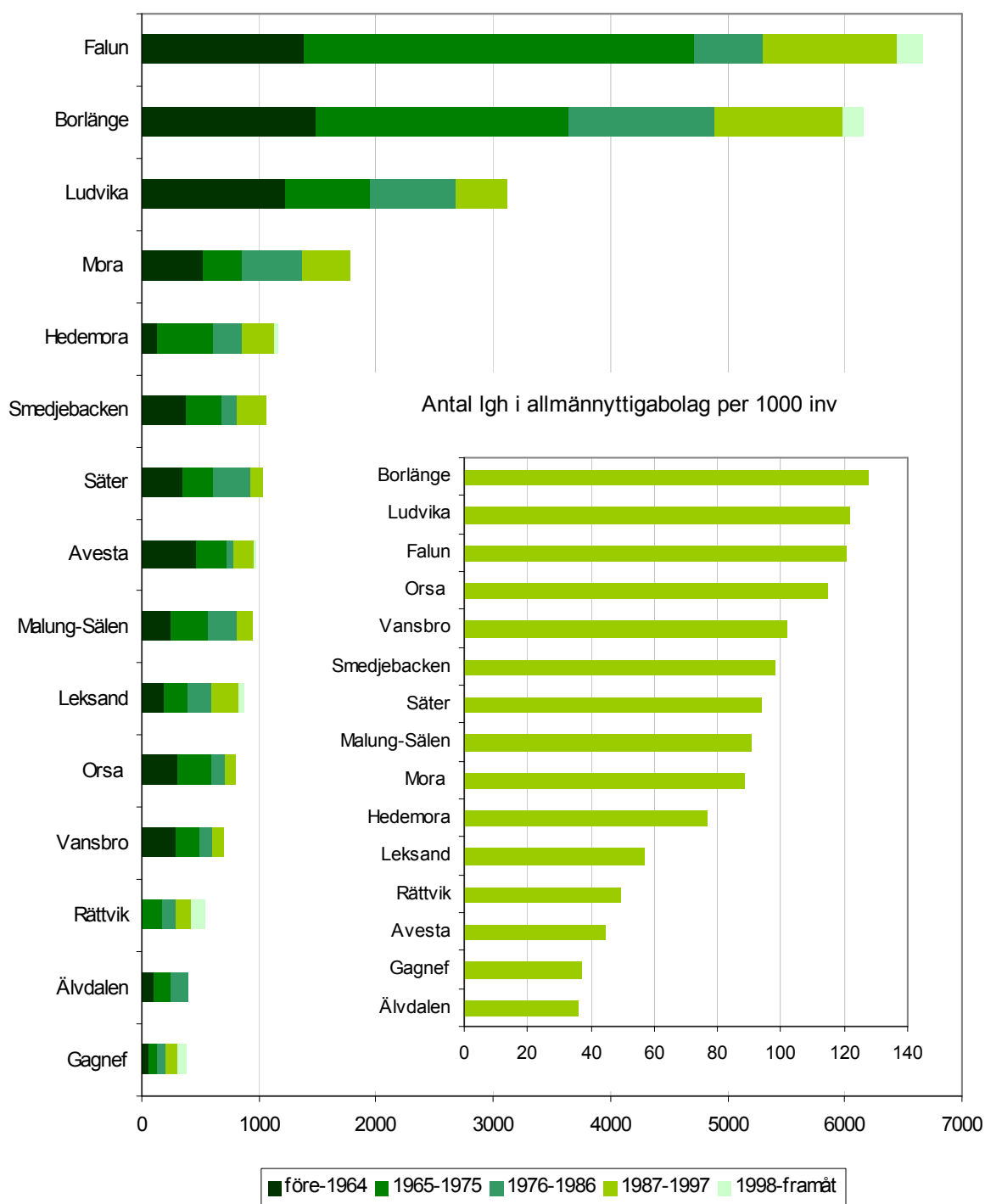
Källa Swedbank

2.7 Kommunala bostadsbolag

Under flera år har allmännyttiga bostadsbolag i Dalarna haft problem med tomma lägenheter. Under senare år har flertalet bolag emellertid hittat lösningar på dessa problem genom rivningar, utförsäljningar etc. I dag har de flesta hittat en balans i förvaltningen av beståndet och börjar nu att bygga eller förbereda utbyggnad med nya hyreslägenheter som motsvarar dagens krav.

Bilderna nedan visar antal lägenheter hos allmännyttiga bostadsbolag i absoluta och relativa tal.

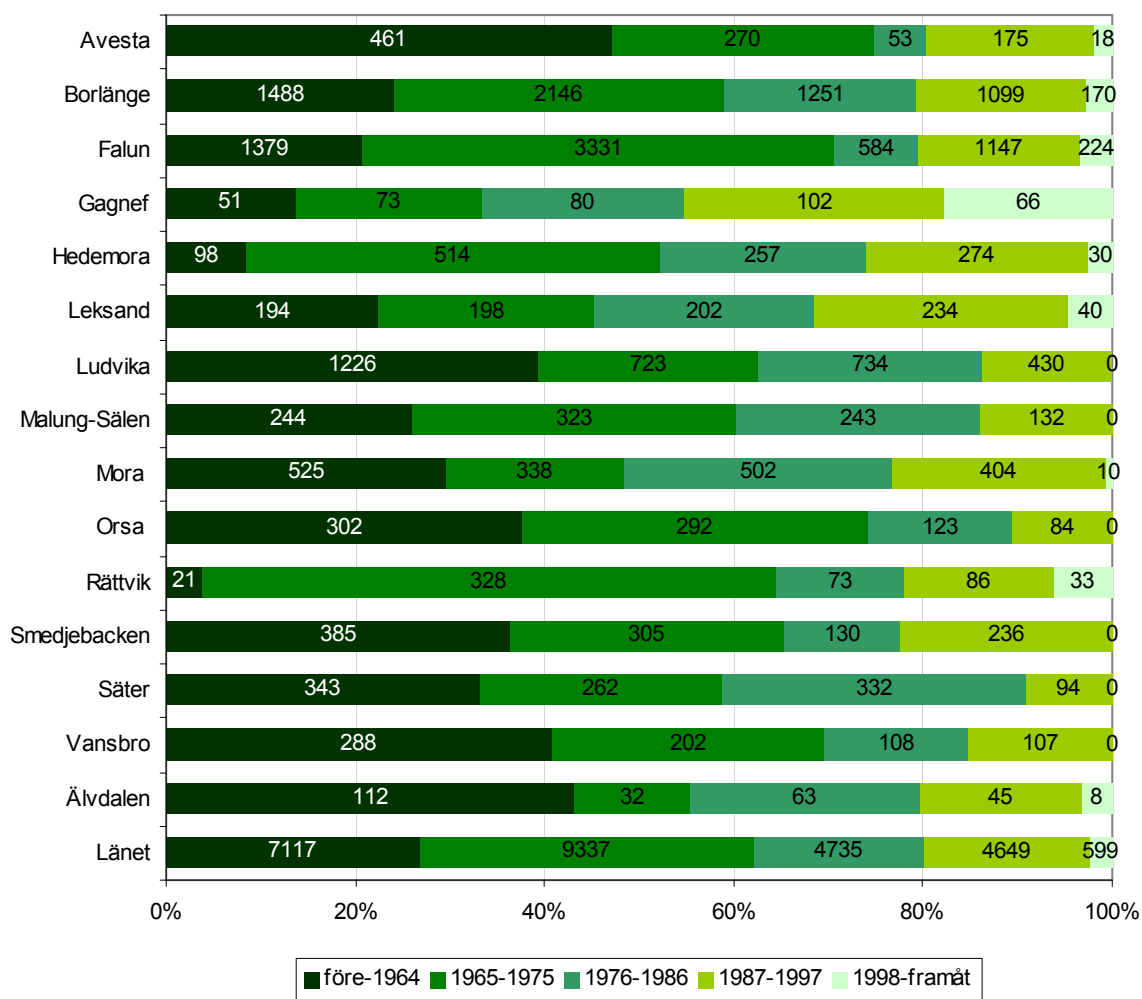
Beståndet hos allmännyttigabostadsbolag 2008



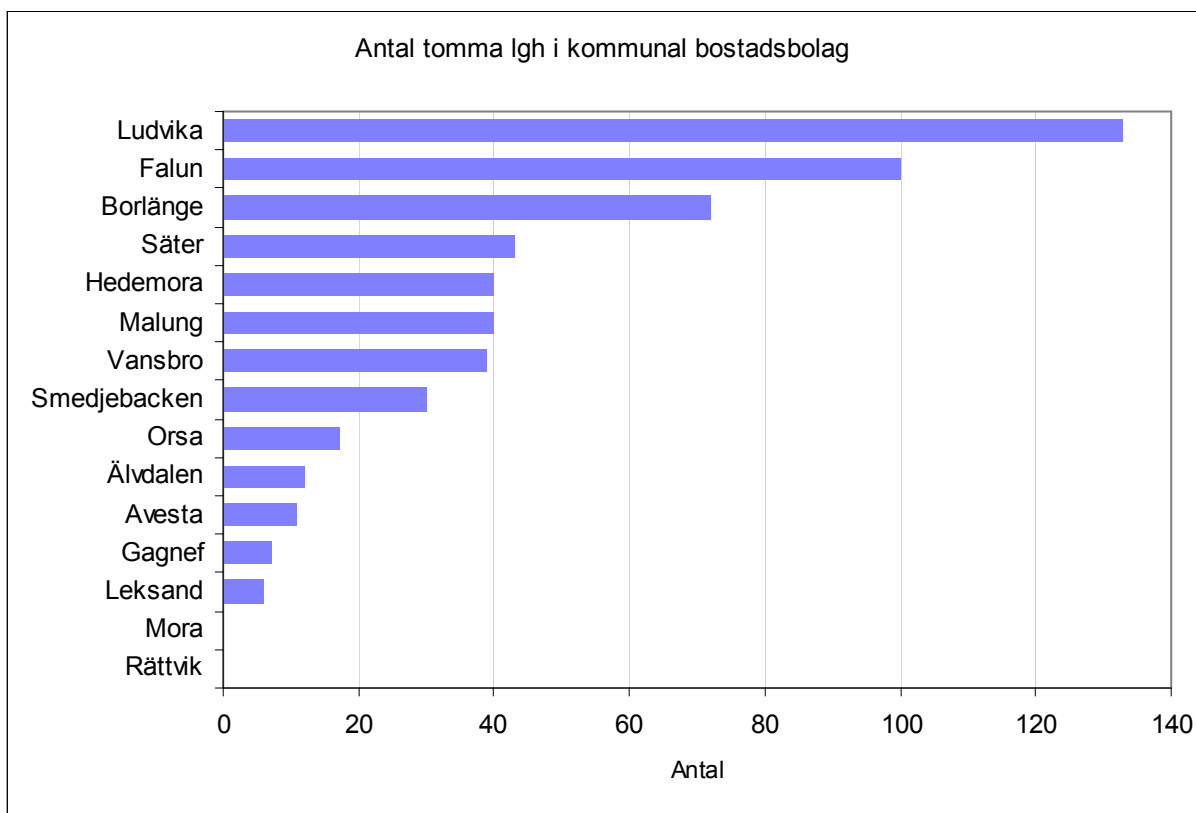
För att få en allmän bild av hyreslägenhetsbestånden i länet har Länsstyrelsen frågat de kommunala bostadsföretagen om ålder och värdeår för lägenheterna. Värdeår avser det årtal som är representativt för en byggnads ålder med beaktande av större om- och tillbyggnader

Diagrammet nedan redovisar antalet lägenhet i siffror och andel av varje värdeårsperiod i den totala beståndet. Värdeåret kan ge en allmän bild av beståndets standard utifrån de byggregler och standardkrav etcetera som gällde för perioden. Uppgifterna bör tillsammans med energideklarationerna bland annat kunna ligga till grund för översiktliga bedömningar av byggnadernas energistatus och möjligheterna att göra husen mer energieffektiva.

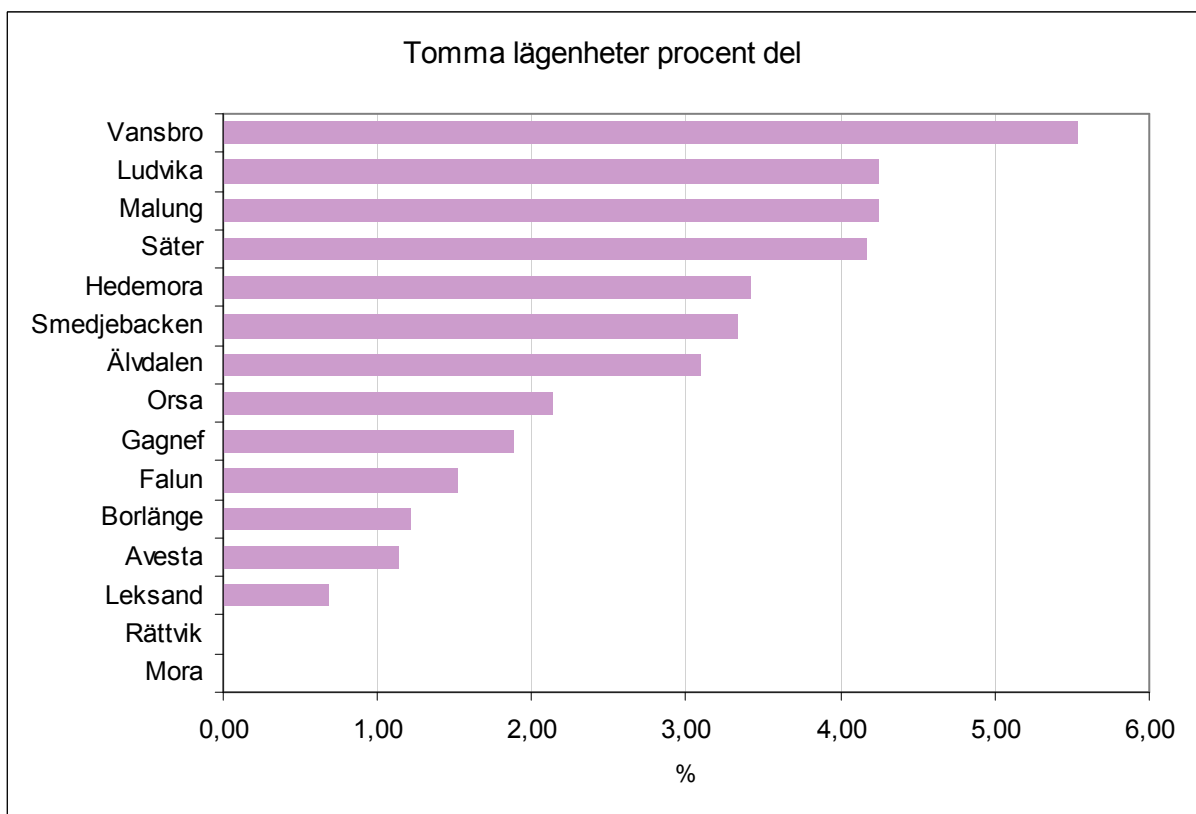
Beståndet och värdeår i allmännyttiga bostadsbolag



Antal tomma lägenheter i länet har minskat från 874 år 2006 till 664 år 2007 och 550 år 2008, en minskning med 24% respektive 17%. Samtidigt anser kommunernas bostadsbolag att det normalt ska finnas ett visst antal vakanta lägenheter för disposition, gärna upp till 3-4% av beståndet.

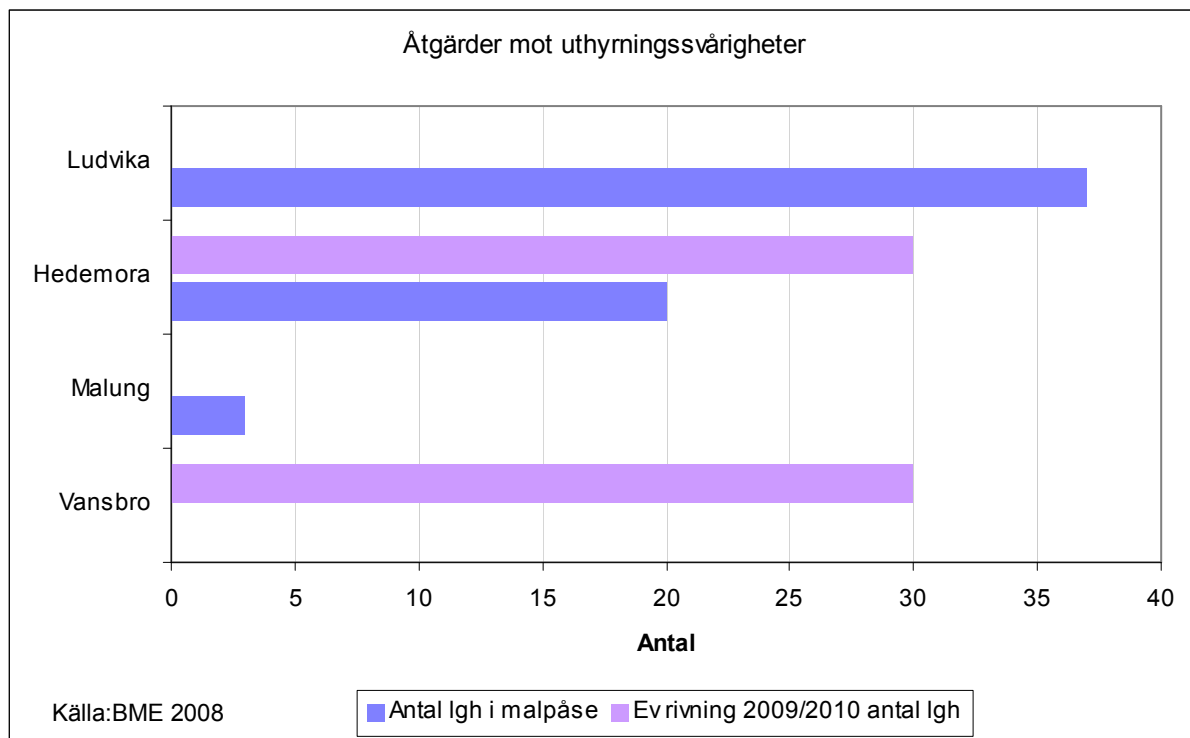


Källa: BME 2008

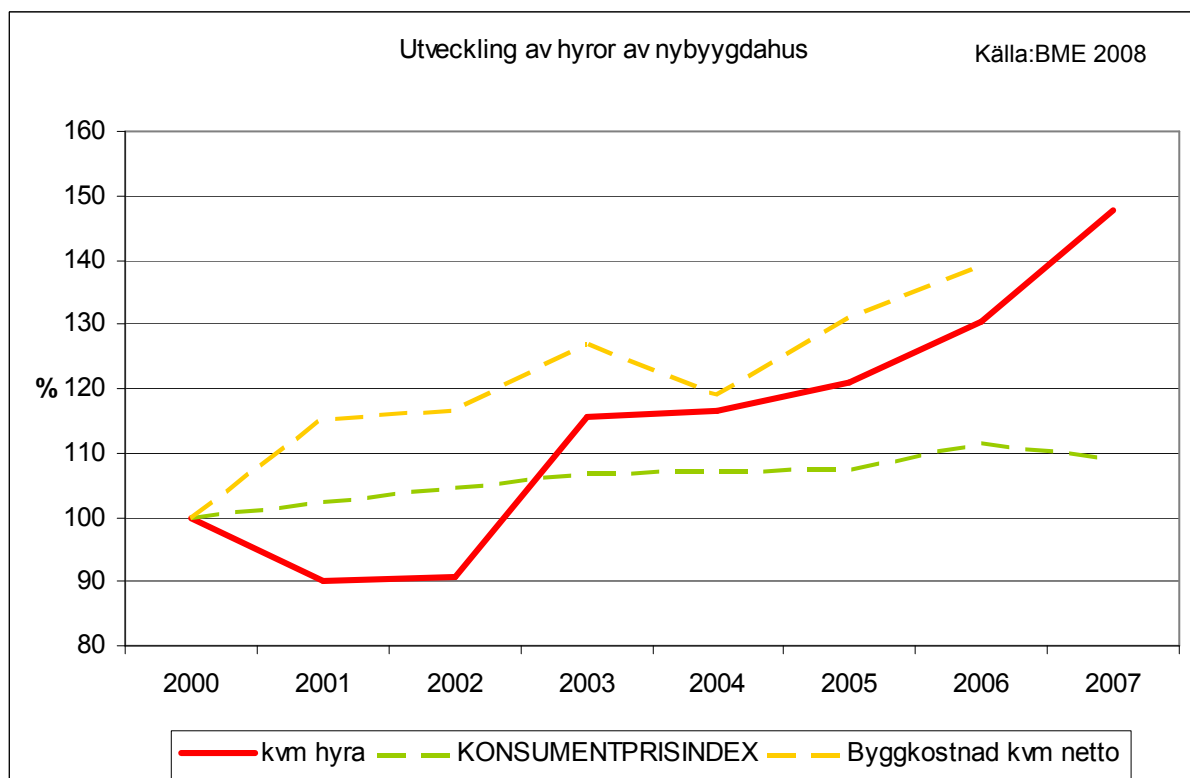


Källa: BME 2009

Tomma lägenheter, som ligger i malpåse eller eventuellt ska rivas, finns i fyra kommuner. I Ludvika finns dessutom ägarlösa hus som kommuner saknar medel för att riva.



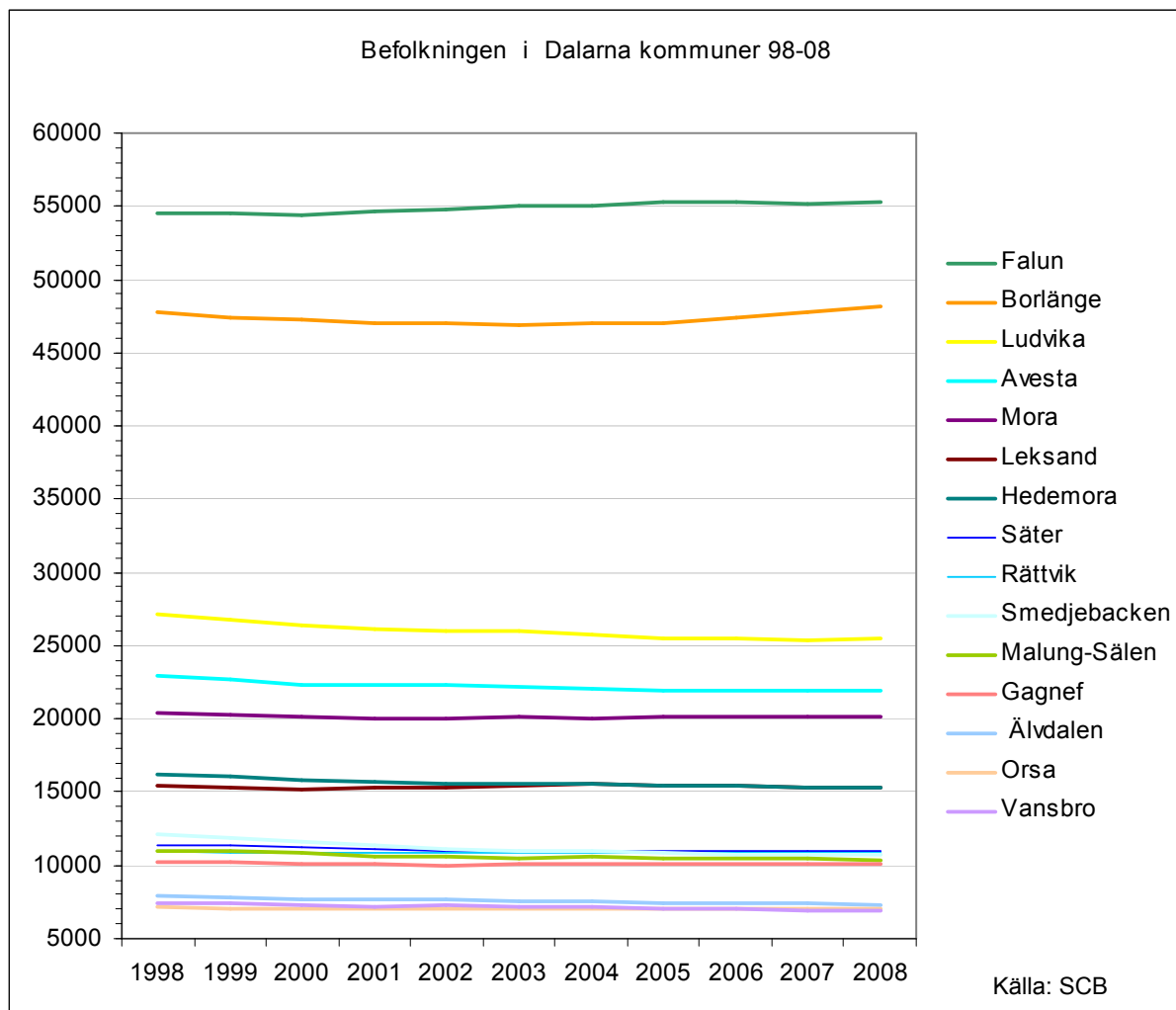
Nästan alla bostadsbolag och kommuner vill bygga nytt och anpassade lägenheter efter marknadens behov men kalkylerna pekar på höga hyror som gör lägenheterna svåra att hyra ut. Hyrorna i nybyggda hus har ökat kraftigt under senare år. Både bygg- och hyreskostnaderna har ökat mer än konsumentprisindex sedan början av 2000-talet. Bostadsbolag som också har äldre fastigheter i sitt bestånd kan i vissa fall kompensera hyresnivåerna vid nybyggande.



3. Befolkningen i Dalarna

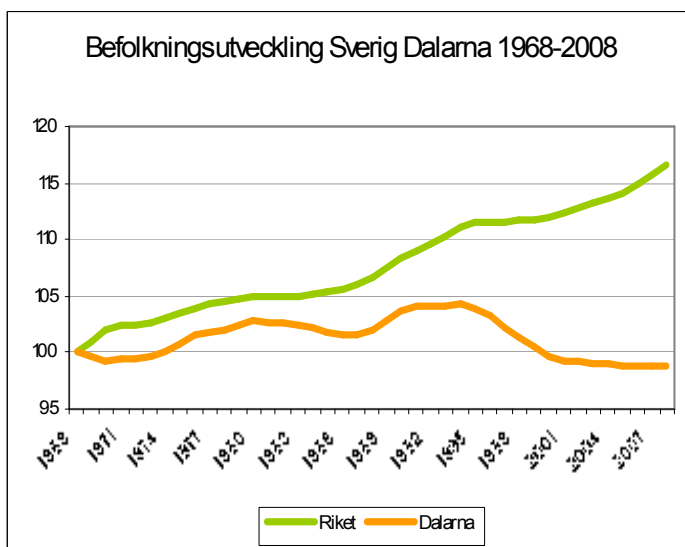
3.1 Folkmängd

Antalet invånare i Dalarna vid årsskiftet 2008/09 var 275 867. Falu kommun med 55 220 invånare var störst och Vansbro kommun med 6 959 minst. Andelen kvinnor och män var i huvudsak lika stor.

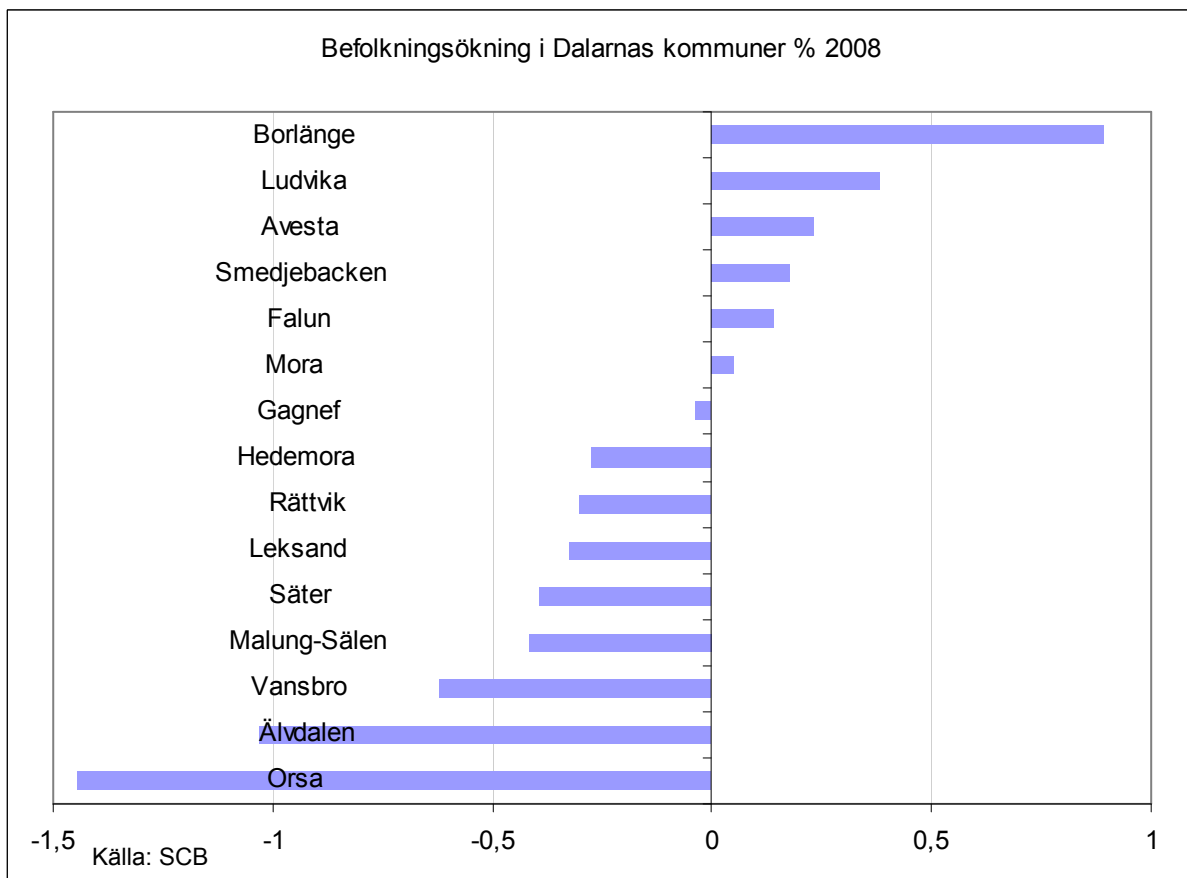
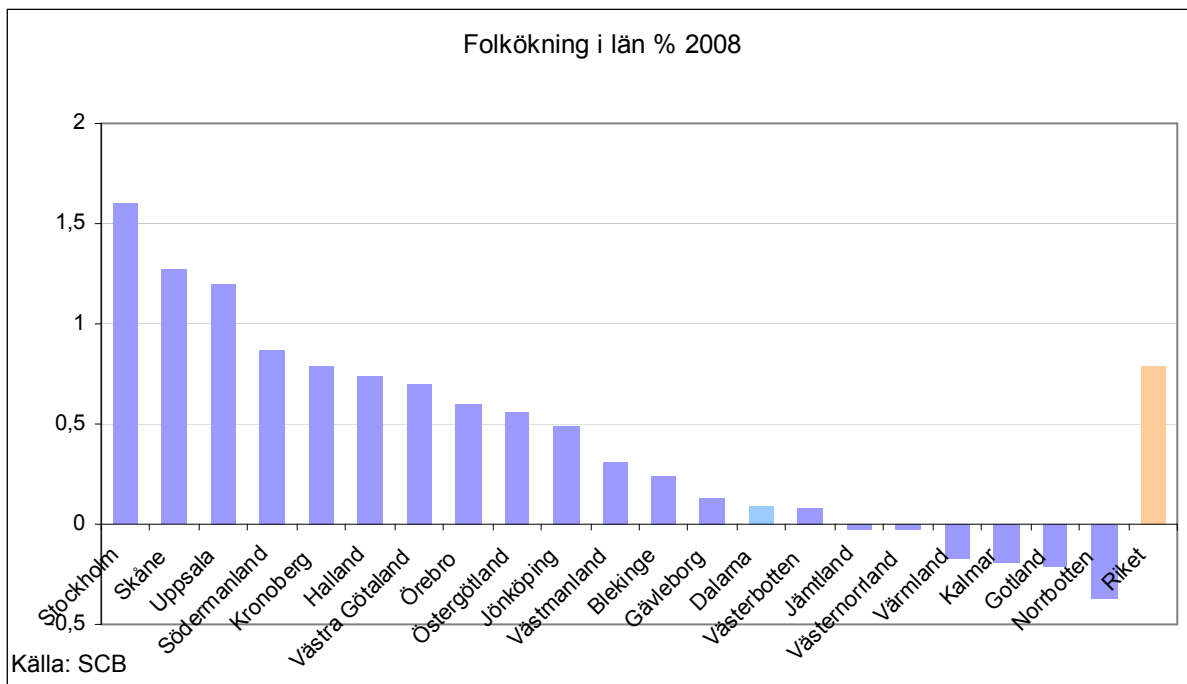


3.2 Befolkningsutveckling

Enligt SCB förväntas Sveriges befolkning fortsätta att öka under de närmaste decennierna, men förändringen av befolkningen kommer att variera stort från region till region.

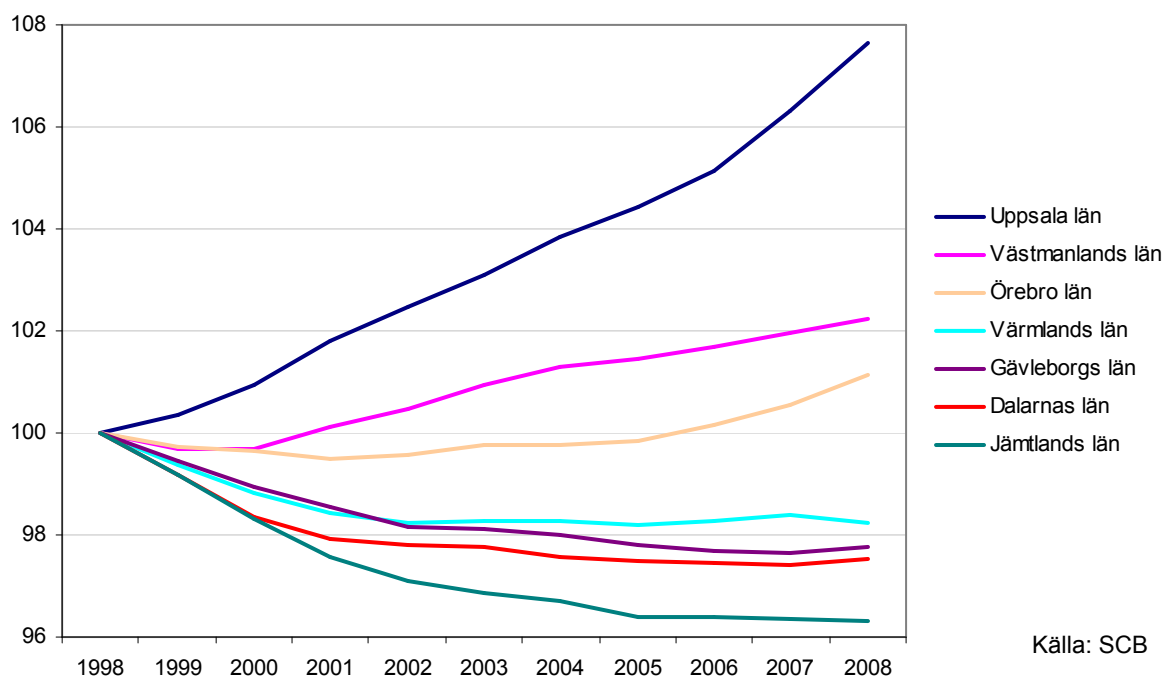


Befolkningen i Dalarna har minskat med 14 000 personer från 1995 till 2001. Därefter har minskningstakten stannat av. 2007 minskade länet bara med 100 personer och 2008 ökade befolkningen med 249 personer. Utvecklingen varierar från kommun till kommun. Falun och Borlänge har haft en långvarig och ganska kraftig befolkningsökning mellan 1950-2000, därefter har ökningen varit betydligt mindre. Om man ser på den relativa befolkningsutvecklingen från år 2000 har länet minskat en procent och landet som helhet ökat drygt tre procent.

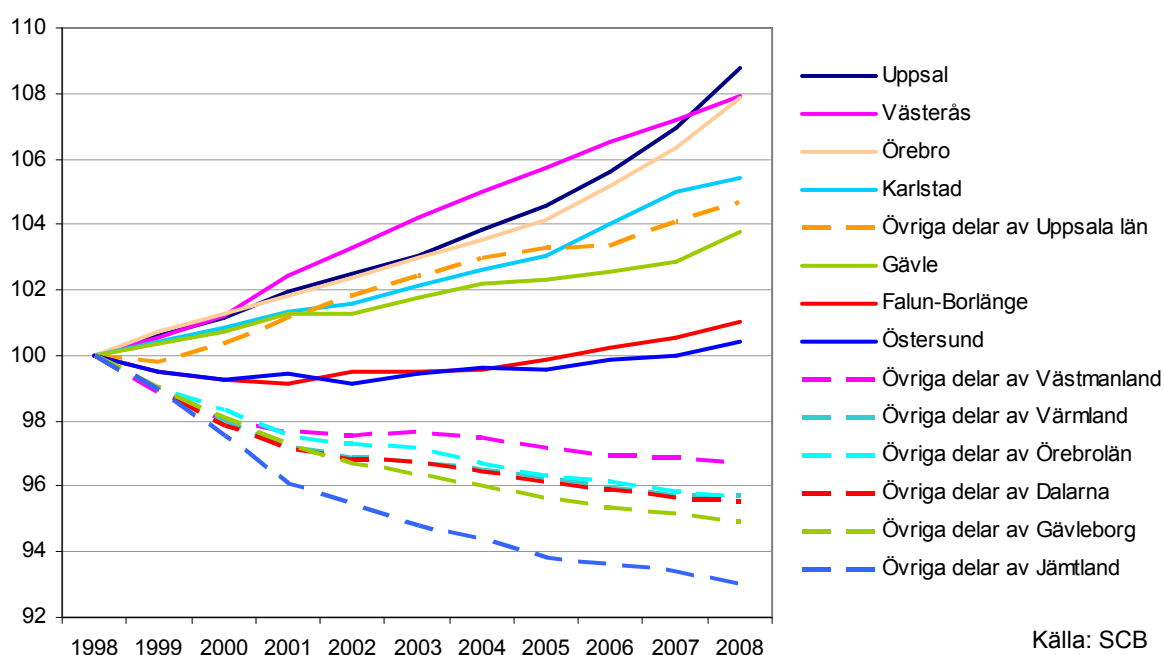


Grafen nedan visar befolkning utvecklingen i grannlänen och Dalarna. Utvecklingen varierar från län till län. När man ser på utvecklingen av befolkning i centralorten jämfört med resten av länet är likheten tydlig, centralorternas befolkning ökar. Förutom i Uppsala län har alla andra län minskad befolkning utanför centralorten. Trenden att flytta till större städer/orter är ett fenomen som sker i hela världen och påverkar Sverige och Dalarna.

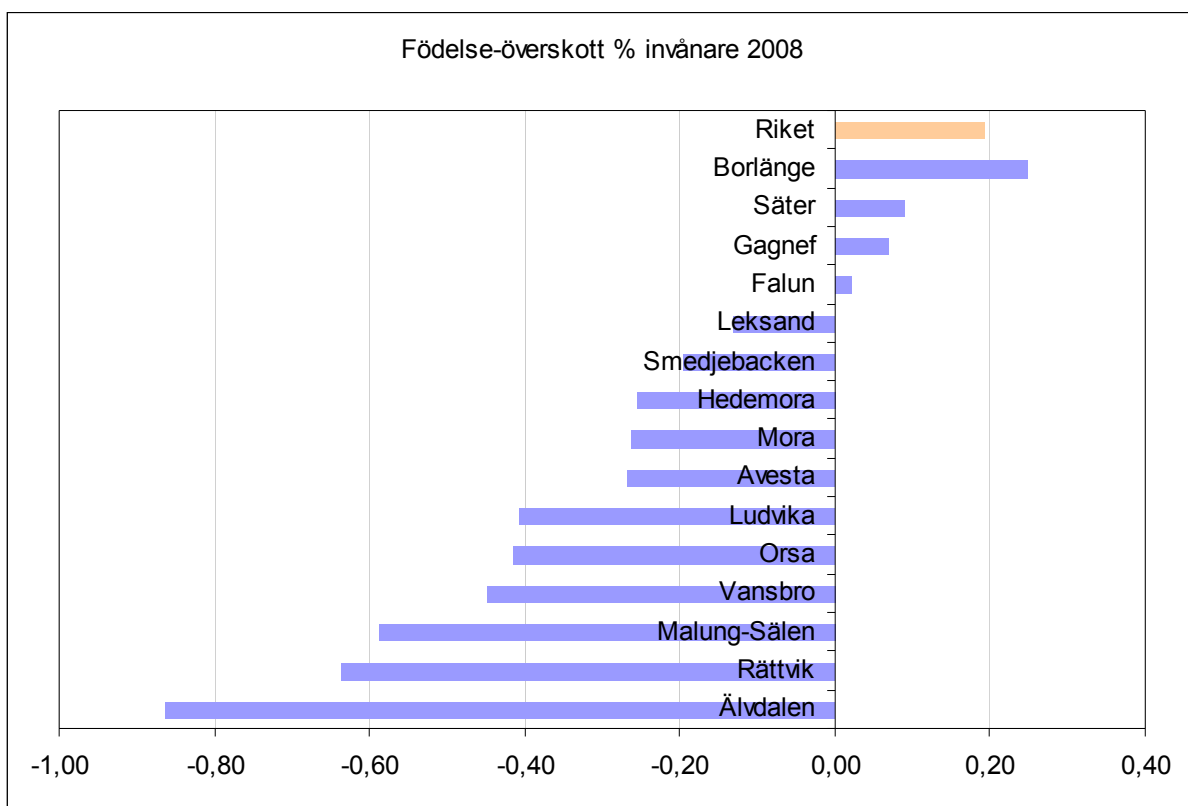
Befolkningsutveckling i Dalarna och Grannlän



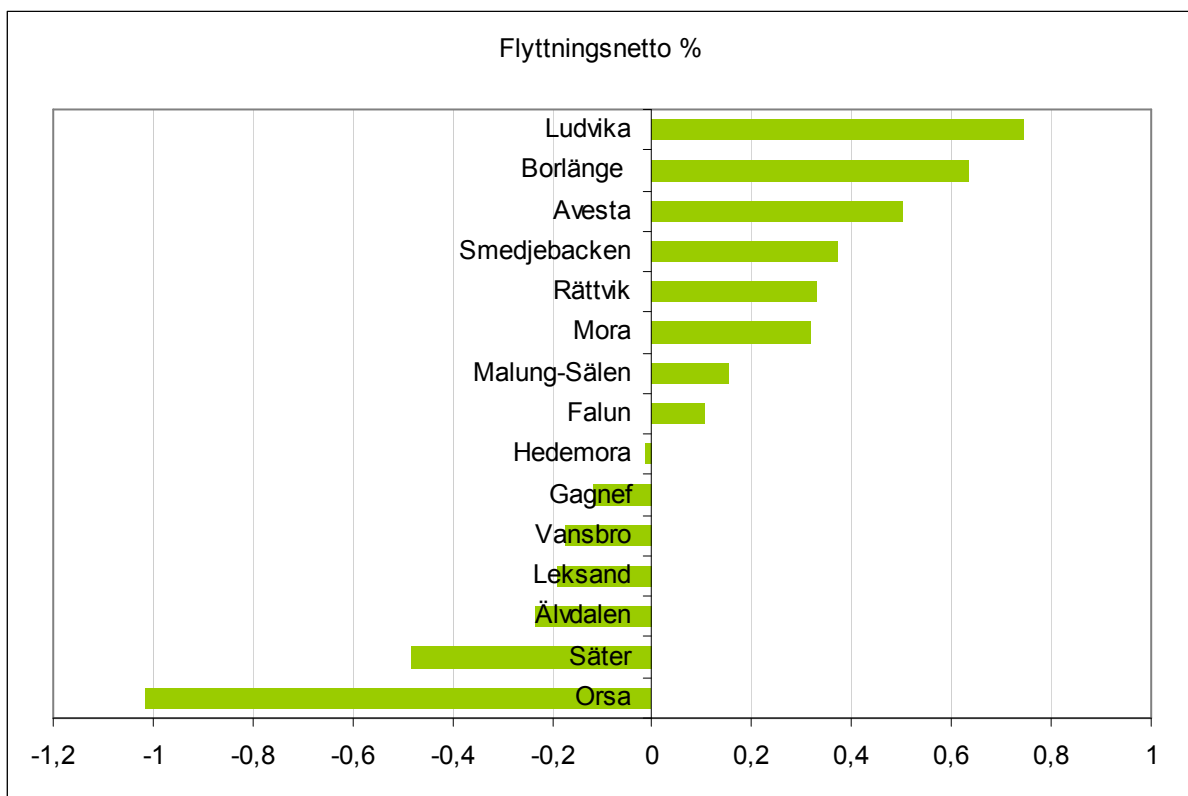
Befolkningsutveckling Dalarna och grannlän, central orten och övriga delar



Barnafödande, födelsenetto och flyttningsnetto är grunden till befolkningsutvecklingen. Graferna nedan visar relativa födelseöverskott och flyttningsnetto i Dalarnas kommuner. Få kommuner har ett positivt födelseöverskott. Flyttningsnettot är högst i Ludvika och Borlänge och lägst i Säter och Orsa.

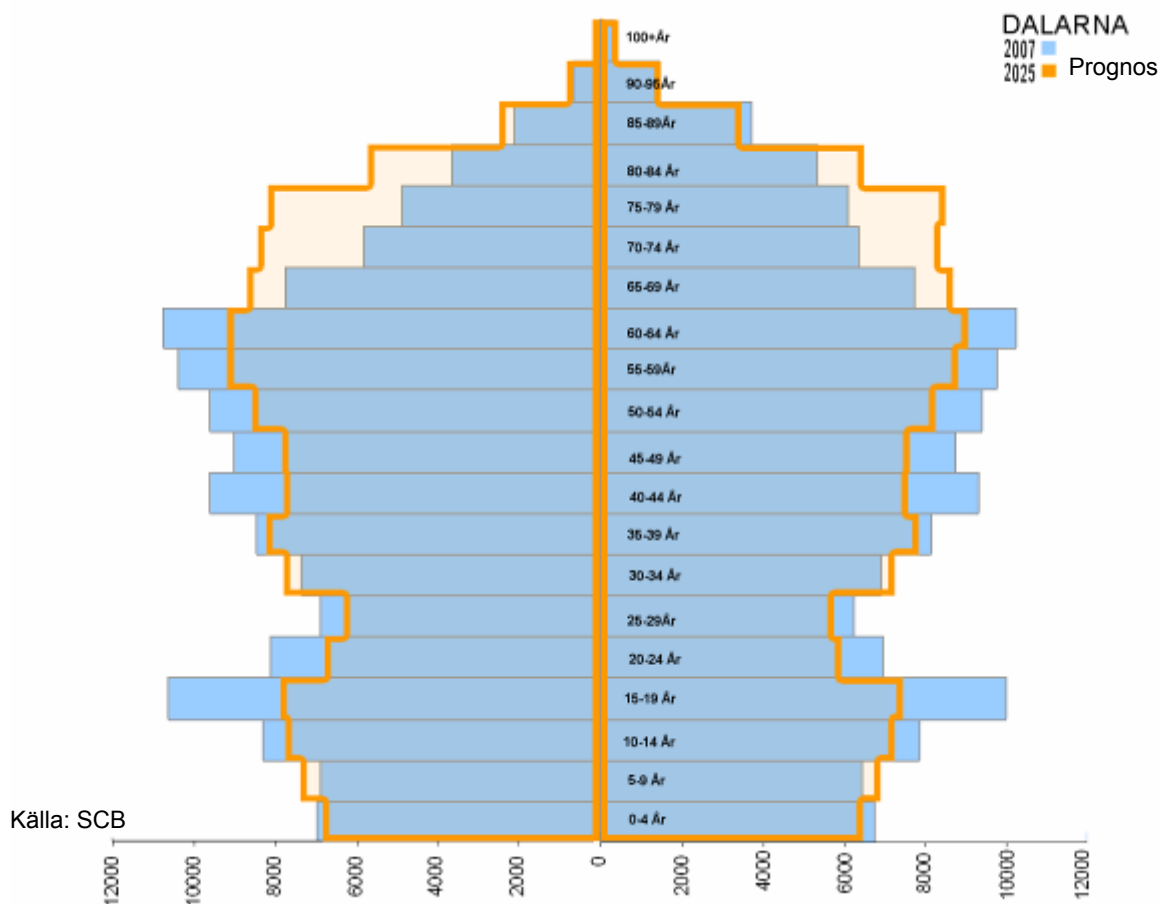
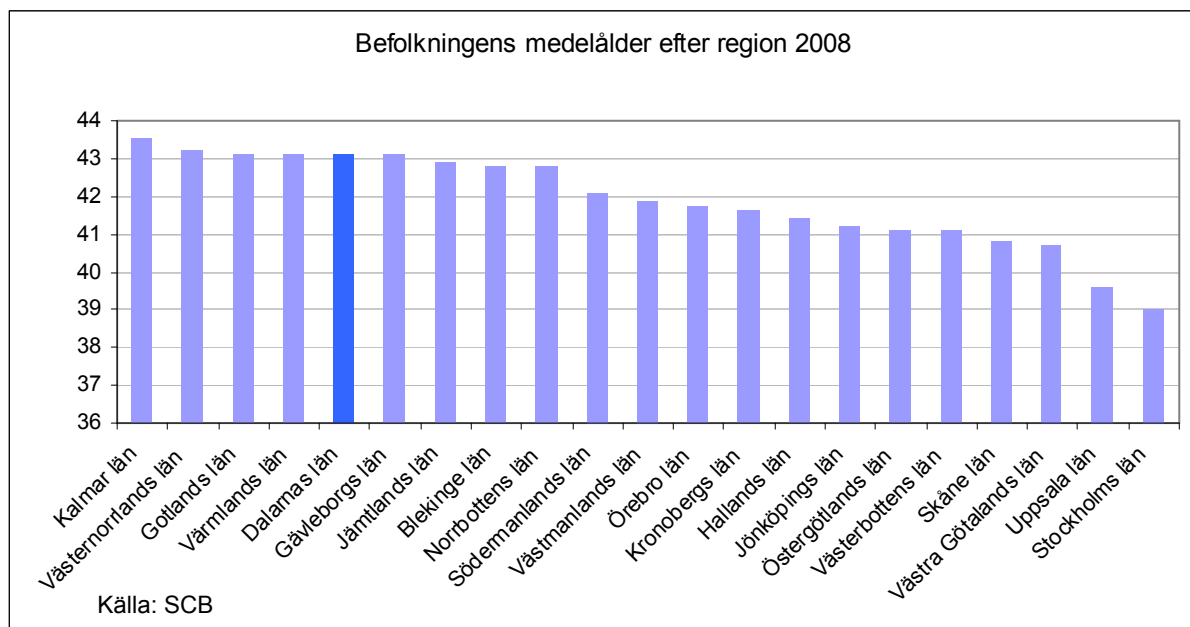


Källa: SCB



Källa: SCB

Antalet äldre ökar i länet och det gör att Dalarna är på väg att få den högsta medelåldern i landet. Det innebär nya förutsättningar på bostadsmarknaden. Kommunerna tycker att den begränsade omsättningen av bostäder i länet är det största problemet på bostadsmarknaden. Äldre människor, som skulle kunna ha en fördel av att flytta till mer lättillgängliga och anpassade bostäder, väljer på grund av ekonomin att bo kvar i sina småhus. Kommunerna anser att detta begränsar barnfamiljers möjligheter att flytta till större bostäder/småhus.

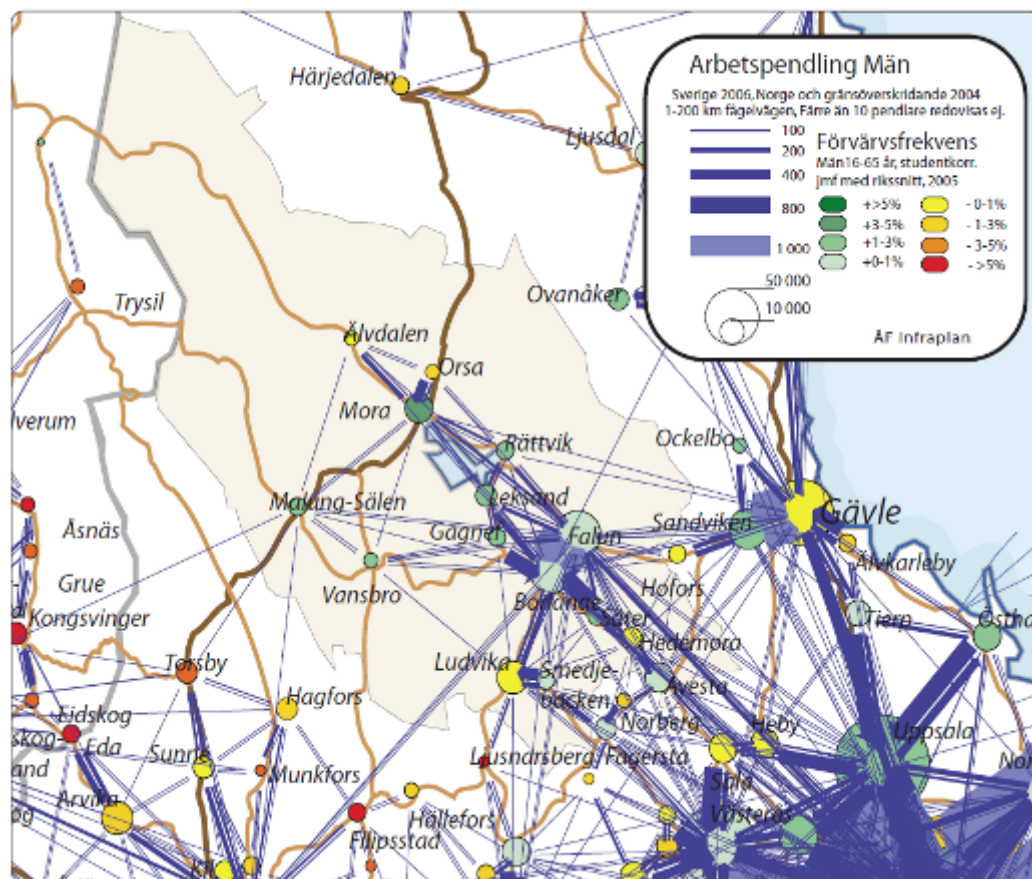


4. Arbetsmarknad, kommunikation och bostadsmarknad

4.1 Arbetspendling

Mönstret för arbetspendling i Dalarna är relativt stabilt. Dragningskraften till de större kommunerna har dock ökat. Dalarna har för närvarande 6 arbetsmarknadsregioner: Mora - Orsa- Älvdalen; Malung - Sälén; Falun - Borlänge - Gagnef - Rättvik –Leksand,- Säter; Avesta - Hedemora; Ludvika - Smedjebacken och Vansbro.

Arbetspendling 2006 - män



Källa: Region Dalarna

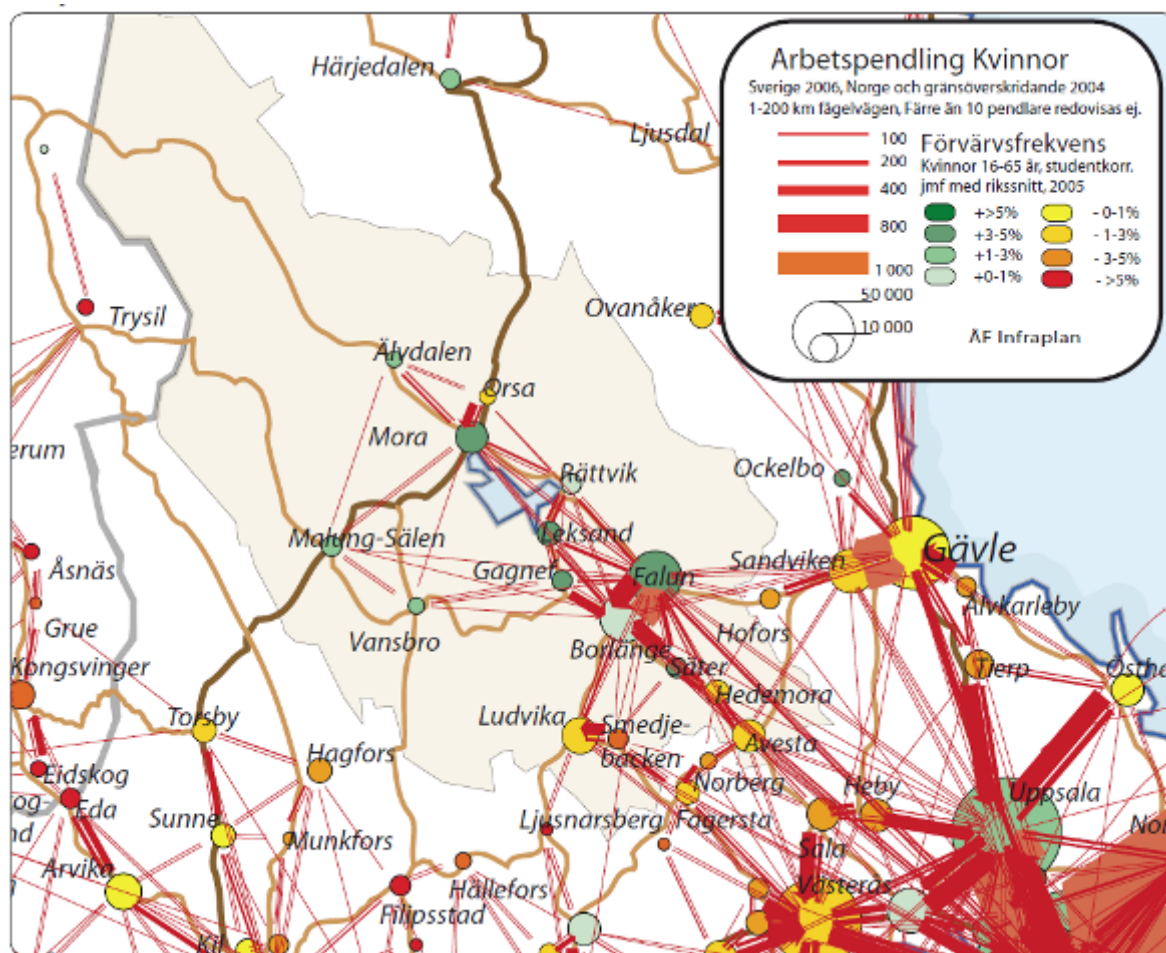
Arbetsmarknaderna i länet (LA-regionerna) kan vidgas genom så kallad regionförstoring. Den dagliga arbetspendlingen är idag kort i jämförelse med pendlingen i storstadsområdena och kan lyftas fram som en viktig faktor i marknadsföringen av Dalarna. Samtidigt är det viktigt att på olika sätt förenkla utvidgningen av LA-regionerna genom bättre kommunikationer. Detta ger förbättrade matchningsmöjligheter inom större arbetsmarknader, men också förbättrade levnadsförhållanden för individen som då har större möjligheter att välja boende efter andra preferenser än fysisk närhet till arbetsplatsen.

Livsmiljön är den viktigaste boendefaktorn för länets invånare. I takt med att distansarbete utvecklas, blir det därför möjligt för allt fler att pendla längre sträckor i tid än i dag till sina huvudarbetsplatser. Det innebär att LA-regionerna (som bygger på täta pendlingsströmmar) utvidgas alltmer. Med bättre vägar, järnvägar och snabbare transporter kan på lång sikt den centrala Borlänge/Falun-regionen växa samman med såväl regionerna Mora, Avesta och Ludvika som Vansbro, som i dag är sårbara genom att vara förhållandevis små.

Pendling mellan bostaden och arbetsplatsen har ofta en ekonomiska grund, men i Dalarna är anknytningen till landskapet och dess värde också stark. Folk väljer många gånger att bo på en mindre ort och arbeta någon annan stans. Arbetskraftens rörlighet och goda möjlighet till pendling kan gynna alla kommuner i länet. En fortsatt utveckling av kommunikationerna mellan kommuner kan skapa bättre förutsättningar för en mer rationell och hållbar utveckling av både boende och näringsliv. Bilden nedan bekräftar att den större delen av pendlingen från Dalarna sker mot Mälardalen och Gävle.

Mäns pendling är något större och män accepterar i viss mån längre arbetspendling.

Arbetspendling 2006 - kvinnor



Källa: Region Dalarna

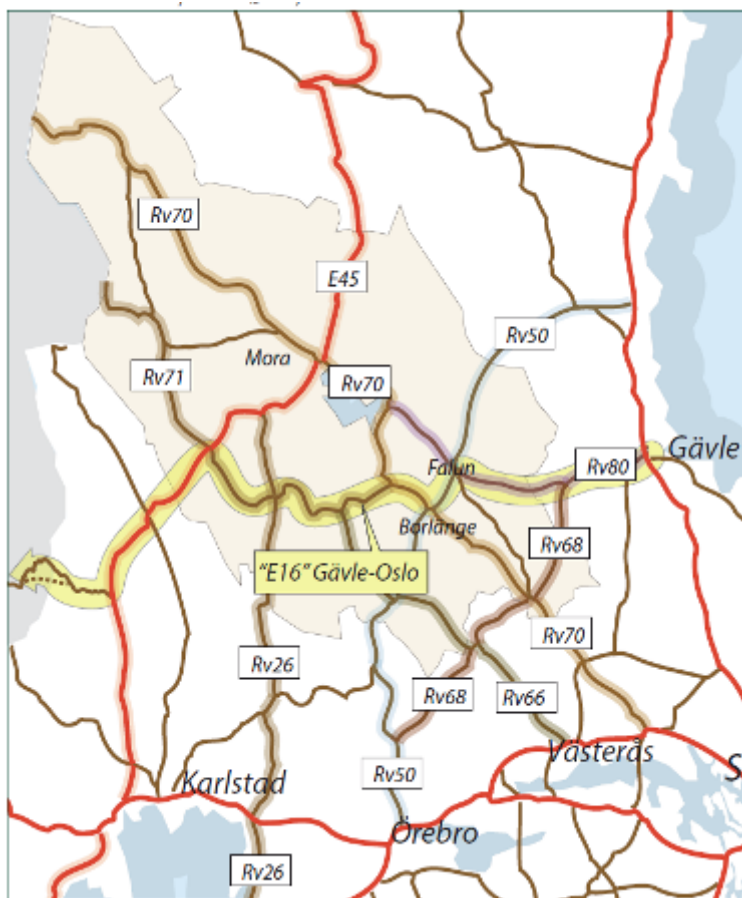
4.2 Förbindelselänkar och kommunikationer

Utvecklingen av kommunikationerna i norra Svealand har stor betydelse för Dalarnas utveckling. Det gäller både själva transporter av personer och varor, näringslivets utveckling längs kommunikationsstråken och troligtvis också sociala samband och territoriell utvecklingen längs stråken. Bra kommunikation mellan till exempel Falun och Borlänge och en mer sammanhållen utveckling av boende och näringsliv i dessa städer förväntas skapa tillväxt och nya möjligheter för hela länet.

Källa: Region Dalarna



Strategiska stråk i järnvägnätet



Källa: Region Dalarna

Strategiska stråk i vägnätet

5. Bostadssituationen i länet

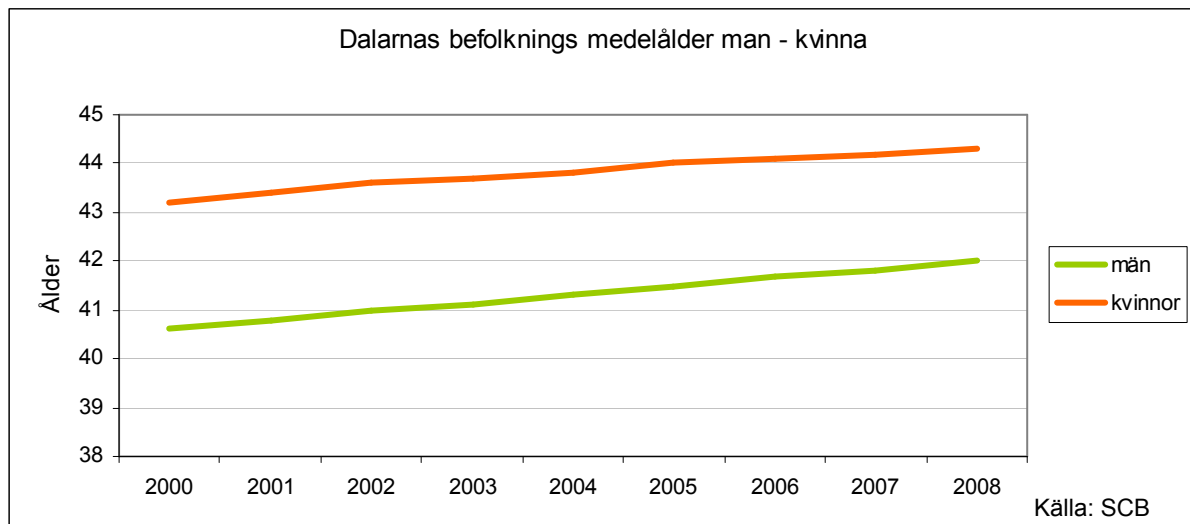
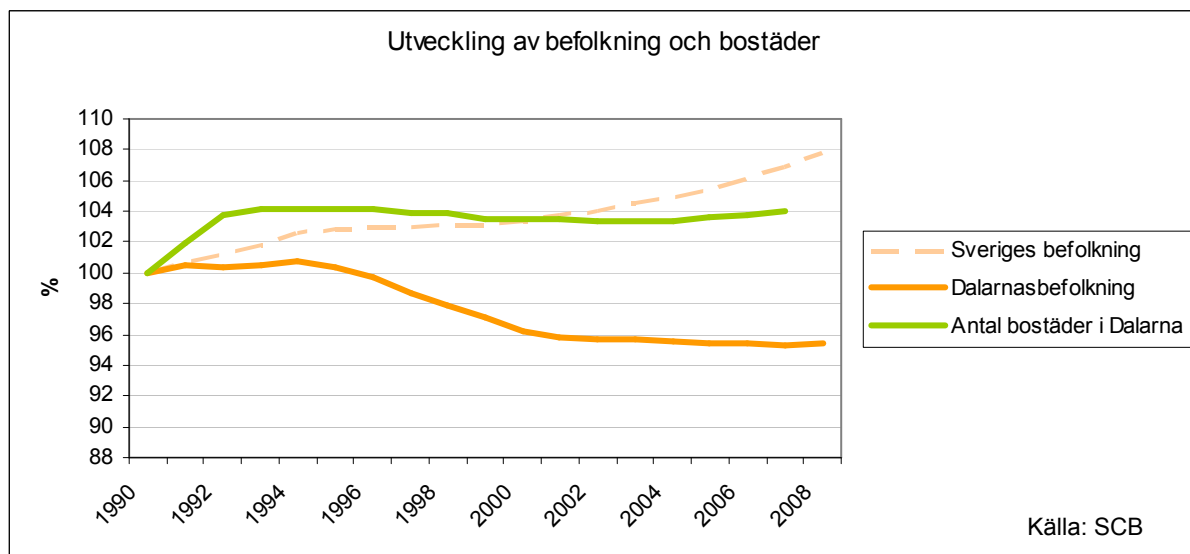
Bostadsmarknaden påverkas av många förhållanden i länet, som förändringar av befolkningens storlek och åldersfördelning, samhällets och enskildas ekonomi, trender och sociala förhållanden i övrigt.

Regeringens politik för bostadsmarknader uttrycks så här:

”Väl fungerande bostadsmarknader med långsiktigt stabila regelverk samt med sunda och förutsägbara villkor för byggande, ägande och förvaltning av bostäder i alla upplåtelseformer är målsättningen. Bostäder med god kvalitet ska eftersträvas och konkurrens skall råda inom byggsektorn och bostadsmarknaderna. Utbudet ska styras av efterfrågan och bidra till en fungerande arbetsmarknad i alla delar av landet.”

5.1 Befolkning och bostäder

I Dalarna finns nästan 140 000 lägenheter för 275 867 människor, vilket ger ungefär 2 personer per lägenhet. Denna glesheten är hög sett utifrån ett europeiskt perspektiv. Under det senaste decenniet har befolkningen minskat i Dalarna men antalet bostäder, enligt diagrammet nedan, har varit stabilt. Utifrån detta resonemang kan man säga att det inte borde finnas någon egentlig brist på bostäder i länet. Men förändring av befolkningens ålder, ungdomars behov av en första bostad och intresset för ny design och standard på bostäder ställer nya krav på planeringen.

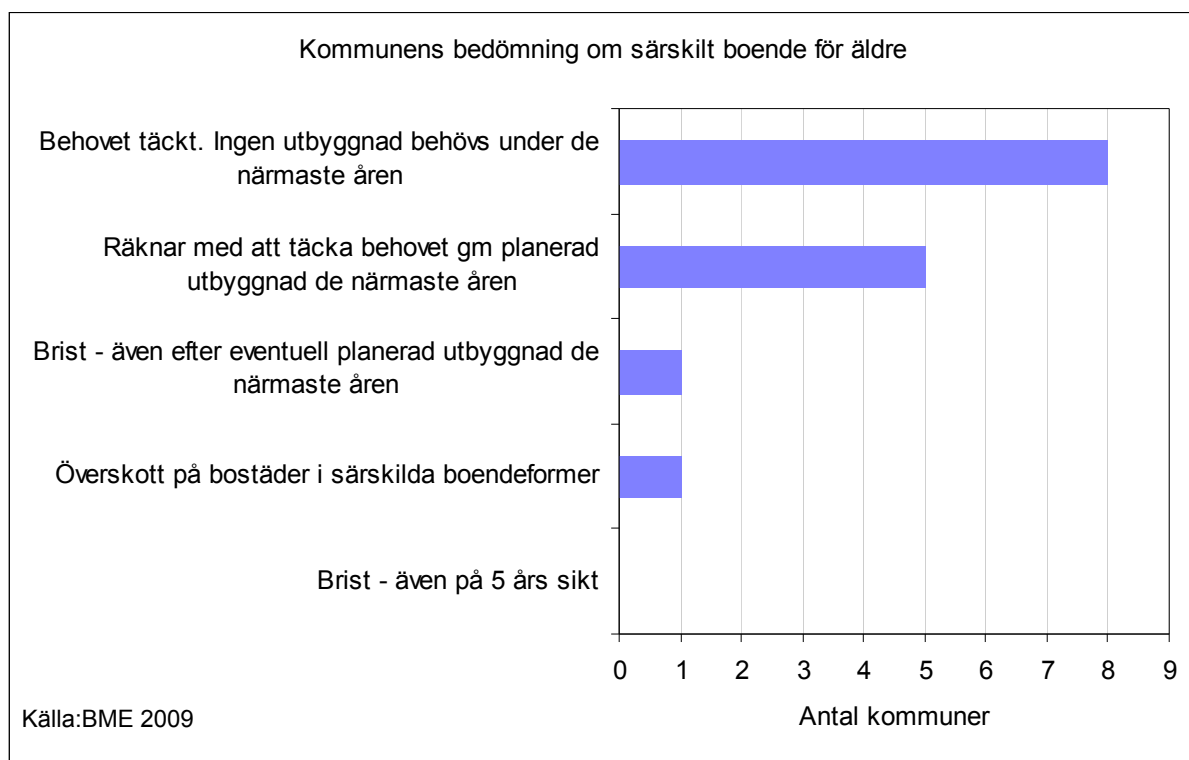


5.2 Boende för särskilda grupper

Särskilt boende är en boendeform för äldre där vård- och omsorgspersonal finns tillgänglig dygnet runt. För att kunna flytta till ett särskilt boende krävs enligt socialtjänstlagen (SoL) en biståndsprövning och ett beslut från kommunen. De som bor i särskilda boendeformer är allt oftare personer med demenssjukdom eller svårt sjuka äldre.

I bostadsmarknadsenkäten 2009 redovisar en kommun överskott på särskilt boende för äldre. Åtta kommuner uppger att de har full behovstäckning de närmaste åren och fem kommuner räknar med att täcka behovet genom planerad utbyggnad de närmaste åren. En kommun uppger att de har brist på särskilt boende.

I december 2008 redovisades enligt rapporteringsskyldigheten till Länsstyrelsen att det fanns 19 beslut enligt SoL om särskilt boende som ej hade verkställts p.g.a. resursbrist.



Bostad med särskild service för personer med funktionsnedsättning är en boendeform som kan vara utformad på olika sätt men två huvudformer kan urskiljas: gruppboende och serviceboende. Gruppboendet är ett bostadsalternativ för personer som har ett så omfattande tillsyns- och omvårdnadsbehov att mer eller mindre kontinuerlig närvaro av personal är nödvändig. Ett serviceboende består av ett antal lägenheter som har tillgång till gemensam service och fast anställd personal. För att kunna flytta till en bostad med särskild service för vuxna krävs ett beslut från kommunen

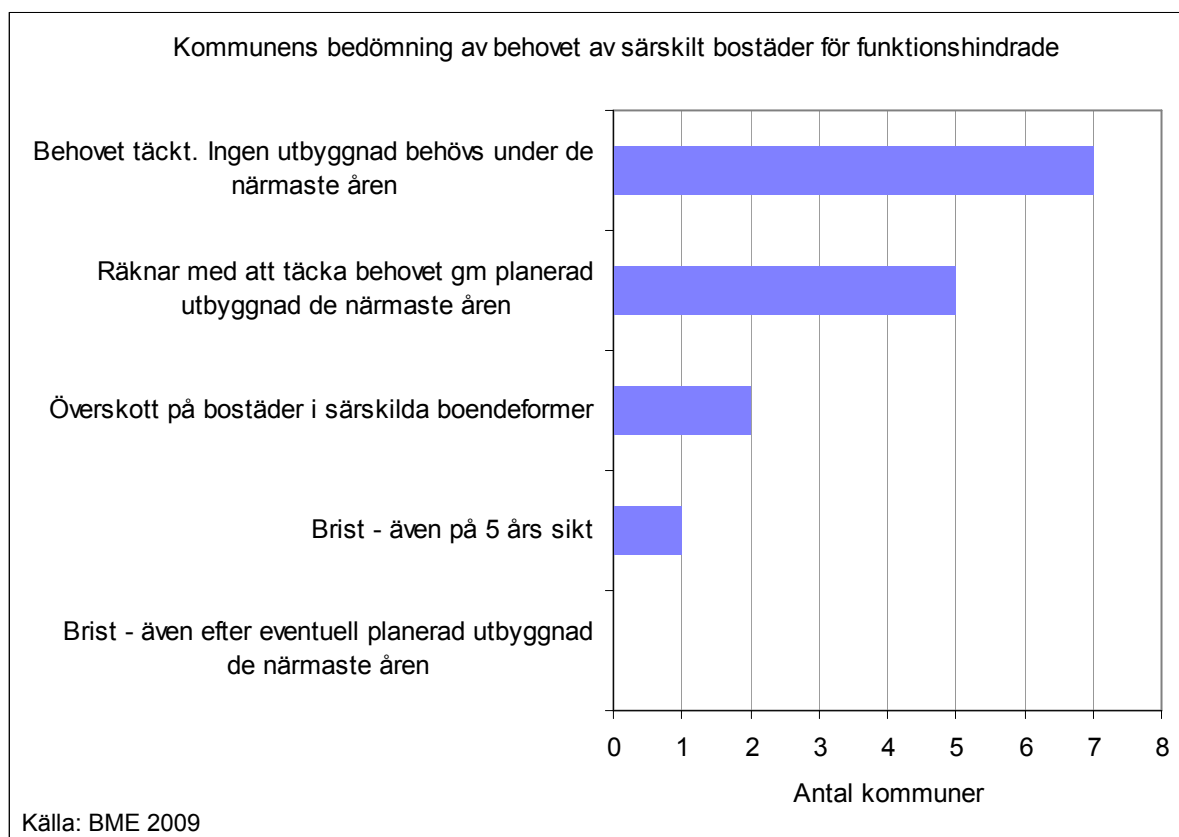


Borlänge; Hessegården Boende och dagverksamhet för dementa Invigd maj 2008

När det gäller bostäder för personer med funktionsnedsättning redovisar två kommuner överskott på sådana bostäder. Sju kommuner uppger att de har full behovstäckning. Fem kommuner räknar med att täcka behovet genom planerad utbyggnad de närmaste åren. En kommun uppger att de kommer att ha brist på bostäder även på fem års sikt.

I december 2008 redovisades enligt rapporteringsskyldigheten till Länsstyrelsen att det fanns fyra beslut enligt Lag om stöd och service till vissa funktionshindrade (LSS) som ej hade verkställts p.g.a. resursbrist.

Länsstyrelsens uppfattning är att kommunerna aktivt ska verka för att personer med funktionsnedsättning och äldre får sina behov tillgodosedda. Länsstyrelsen anser att de ansvariga för kommunens boendeplanering och företrädare för socialnämnden eller motsvarande bör samverka vid planering och bedömning av efterfrågan på boende för särskilda grupper.



5.3 Seniorboende

Seniorboende är ett samlingsbegrepp för olika typer av boende. Sådana bostäder utmärks ofta av god tillgänglighet, tillgång till gemensamhetslokaler och krav på att de boende uppnått en viss ålder för att flytta in. Fem kommuner planerar att bygga och bygga om sammanlagt 60 lägenheter anpassade för äldre de närmaste två åren.

Futurum trädgården Nybrogatan 8 Falun Seniorbostäder
Kopparstaden



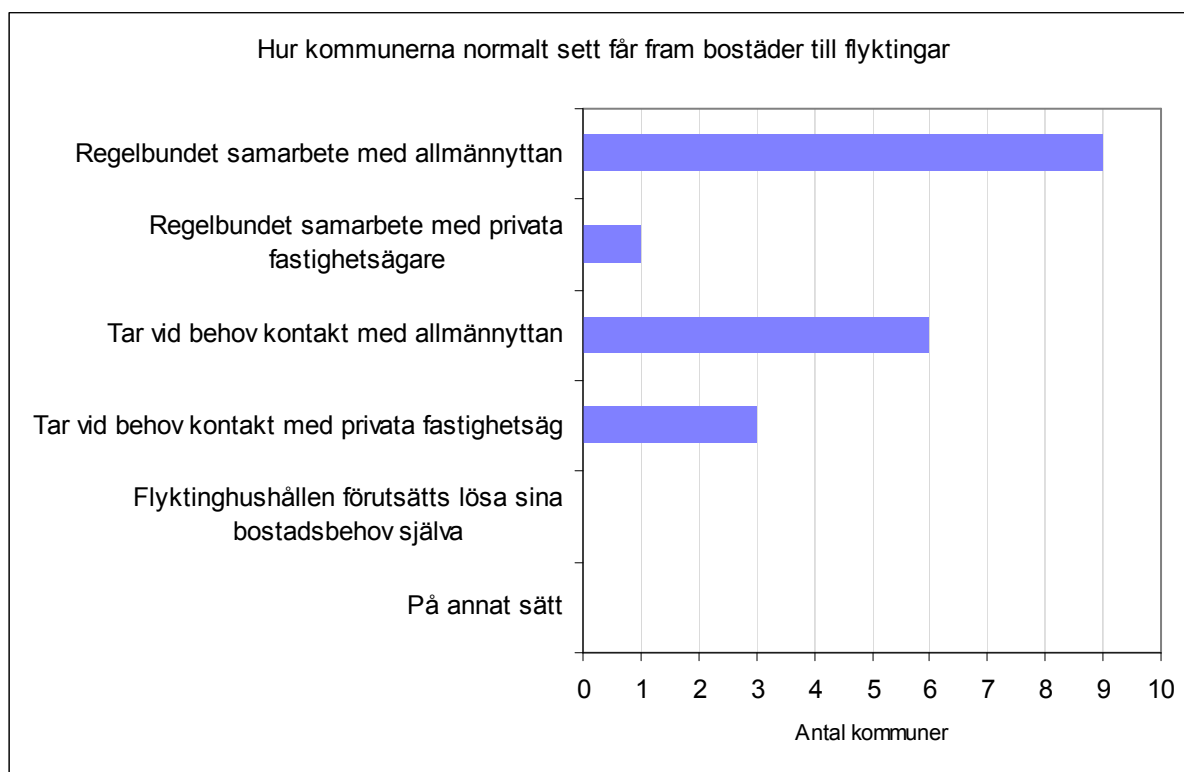
5.4 Hur tar vi emot nyanlända i vårt län?

Fjorton av länets femton kommuner har överenskommelse med Migrationsverket om mottagning av skyddsbehövande. Den femtonde kommunen, Rättvik kommun, har inte någon organiserad flyktingmottagning utan har tecknat överenskommelse med Migrationsverket om mottagning av ensamkommande barn. Enligt överenskommelser med Migrationsverket ska Dalarna ha beredskap att ta emot 633 flyktingar under år 2009.

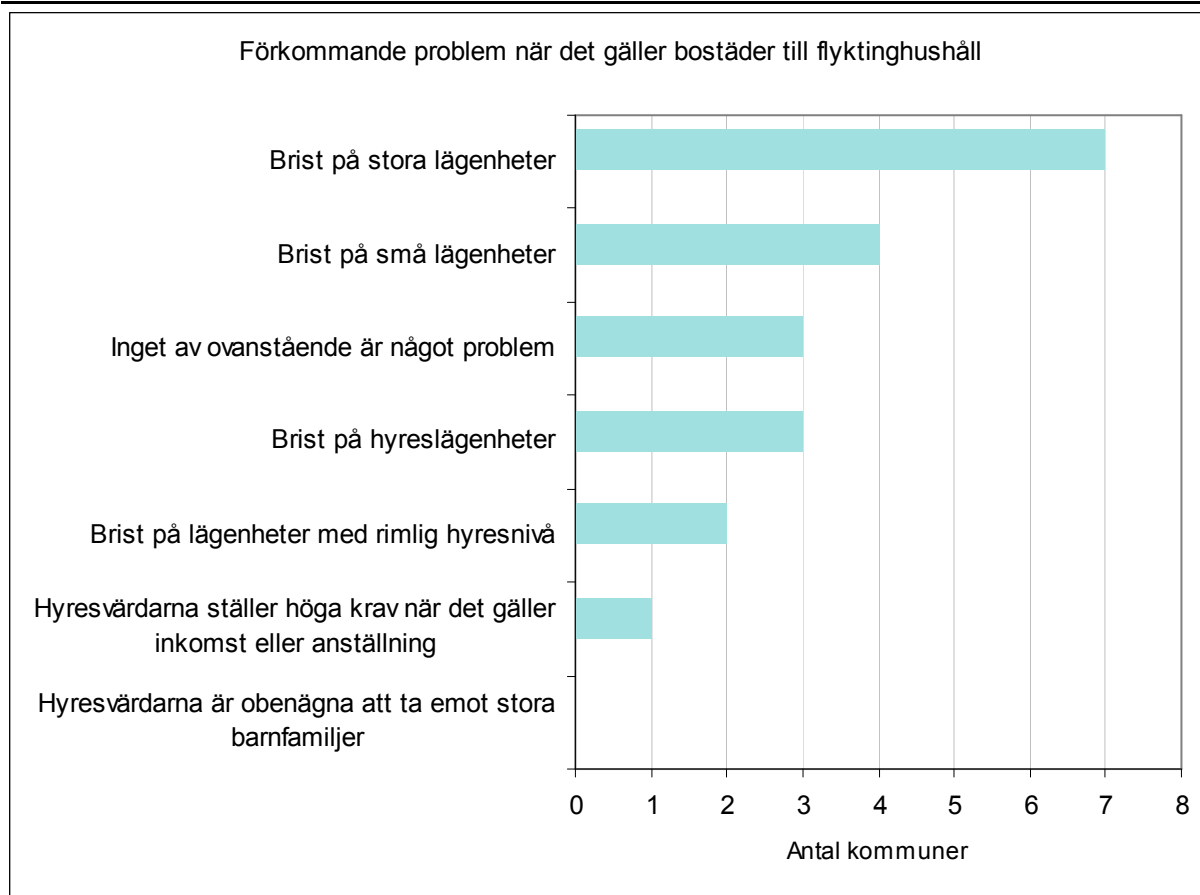
De flesta av kommuner har regelbundet samarbete med allmännyttan när det gäller att ta fram bostäder för flyktingar och andra skyddsbehövande medan vissa kommuner tar kontakt med allmännyttan vid behov. Falun och Borlänge, som också tar emot flest flyktingar, tar vid behov kontakt även med privata fastighetsägare.

Elva kommuner uppger att det är brist på hyreslägenheter, stora och små lägenheter. Två kommuner uppger att det är brist på lägenheter med rimlig hyresnivå. Trångboddhet förekommer i Borlänge kommun p g av brister på stora lägenheter. Möjligheterna att tillgodose behovet av bostäder till flyktingshushåll varierar i kommunerna.

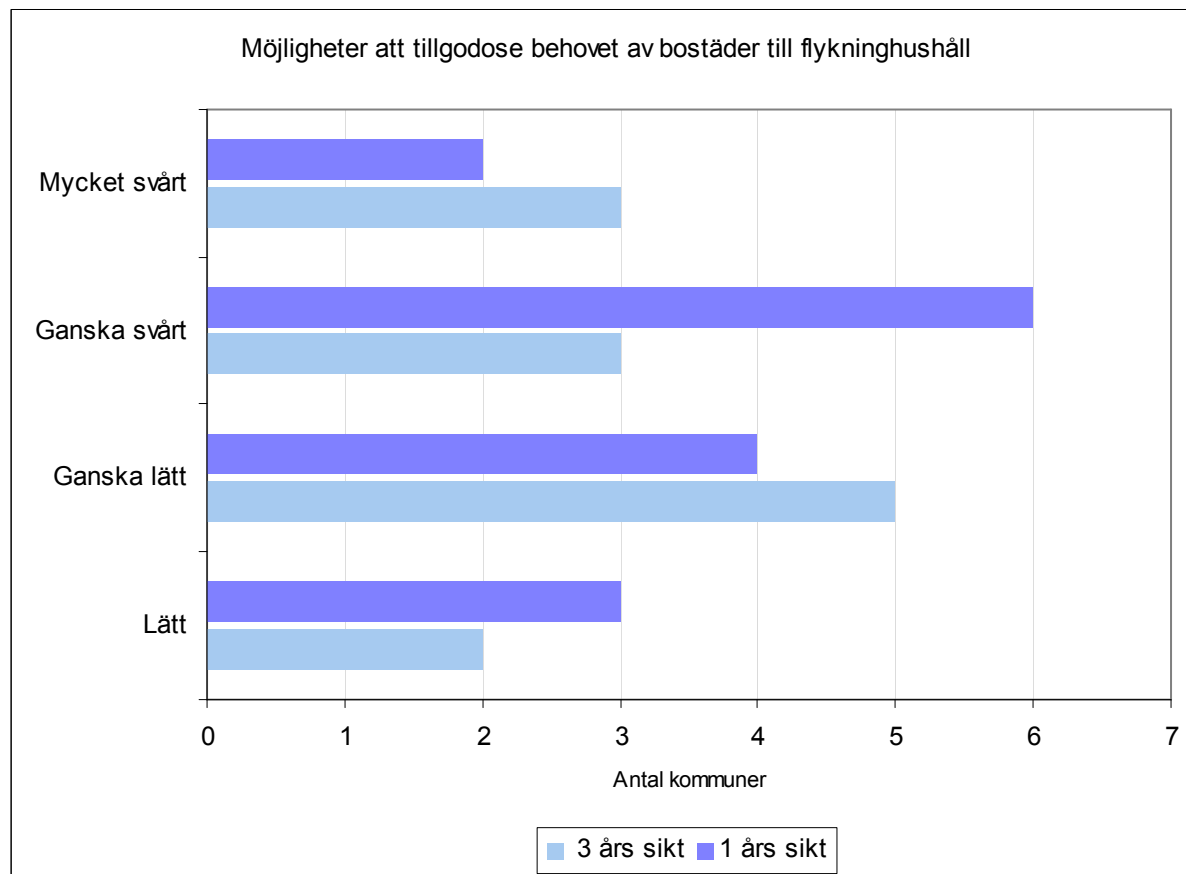
Under 2008 finns möjlighet till viss ersättning från Migrationsverket för vissa former av bostadslösningar. Till exempel plombering av lägenhet eller kostnader för att slå ihop två lägenheter.



Källa BME 2009



Källa BME 2009

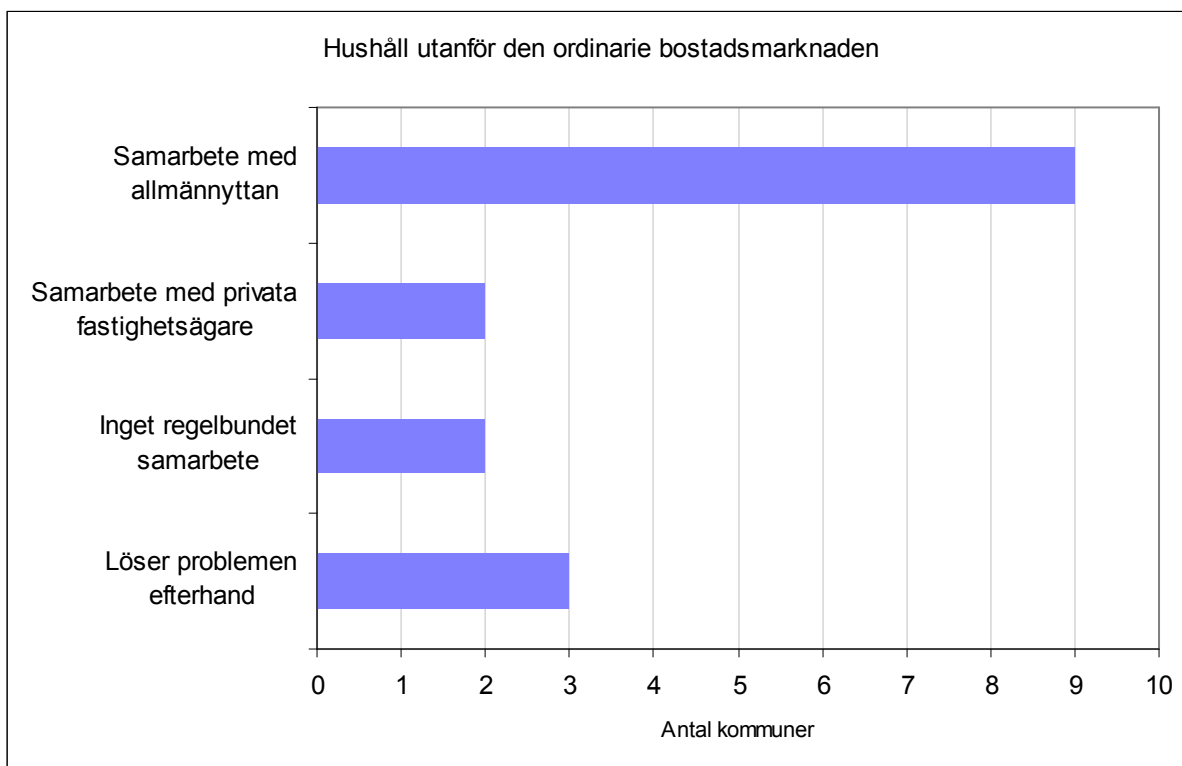


Källa BME 2009

5.5 Boende för hemlösa

Hemlöshet är en komplex fråga. Det finns inte bara en orsak till att en person saknar bostad. Det fordras en hel rad insatser för att hemlöshet ska kunna motverkas. Det är viktigt att se hemlöshet ur ett brett perspektiv och inte enbart betrakta den som en socialpolitisk fråga och en angelägenhet för kommunens socialtjänst. Hemlöshet är snarare både ett individuellt och strukturellt problem som kräver lösning av många samverkande aktörer. Det gäller såväl politisk nivå som verksamhetsnivå.

Kommunernas svar på enkäten visas i diagrammet.



Källa BME 2009

Lag (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar

Enligt lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar ska varje kommun planera bostadsförsörjningen i syfte att skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder

Falun Ria Stugan



5.6 Insatser i utsatta bostadsområden

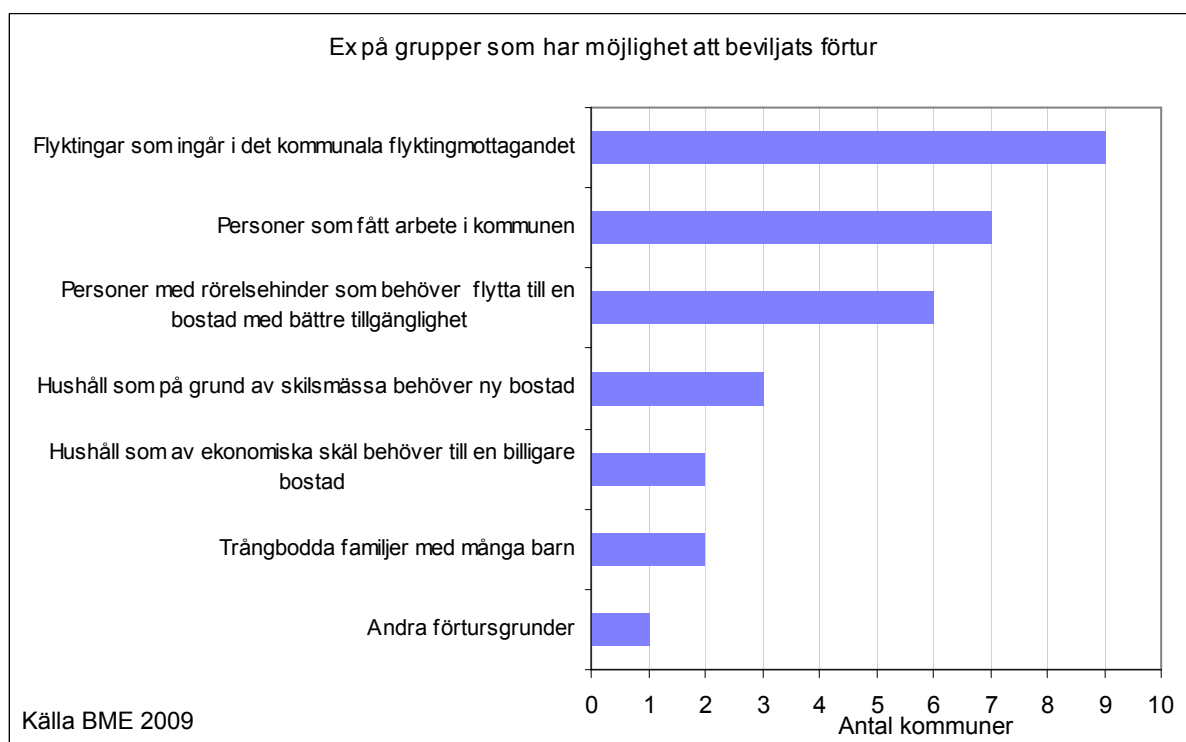
Det är inte så vanligt med särskilt utsatta bostadsområden i Dalarnas kommuner. Där det behövs satsar kommunerna främst på utemiljöerna och ökad trygghet och gemenskap.

Typ av insats	Antal kommuner
Finns inga utsatta bostadsområden i kommunen	10
Fysisk upprustning av utemiljön	3
Fysisk upprustning, förbättringar av bostäderna	2
Decentraliserad förvaltning med husvärdar/bovärdar	2
Ökat inflytande för de boende över den egna bostaden	2
Ökad delaktighet för de boende i planeringen och utvecklingen av området	2
Trygghetsskapande/brottsförebyggande åtgärder	2
Särskilda insatser för att öka gemenskapen	2
Investeringar i Internet/intranät/bredband	2
Nej, inga särskilda insatser för närvarande	2
Det allmännyttiga bostadsbolaget bedriver särskilt arbete i området	1
Ökat inslag av självförvaltning	1
Särskilda insatser för att öka sysselsättningsgraden	1
Ändrad hyressättning	1
Annat	1
Rivning av enstaka bostadshus eller delar av hus	0
Särskilda insatser i skolor/barnomsorg	0
Särskilda insatser riktade till ungdomar i området	0

Källa: BME 2009

5.7 Förtursgrupper och hyresbostäder

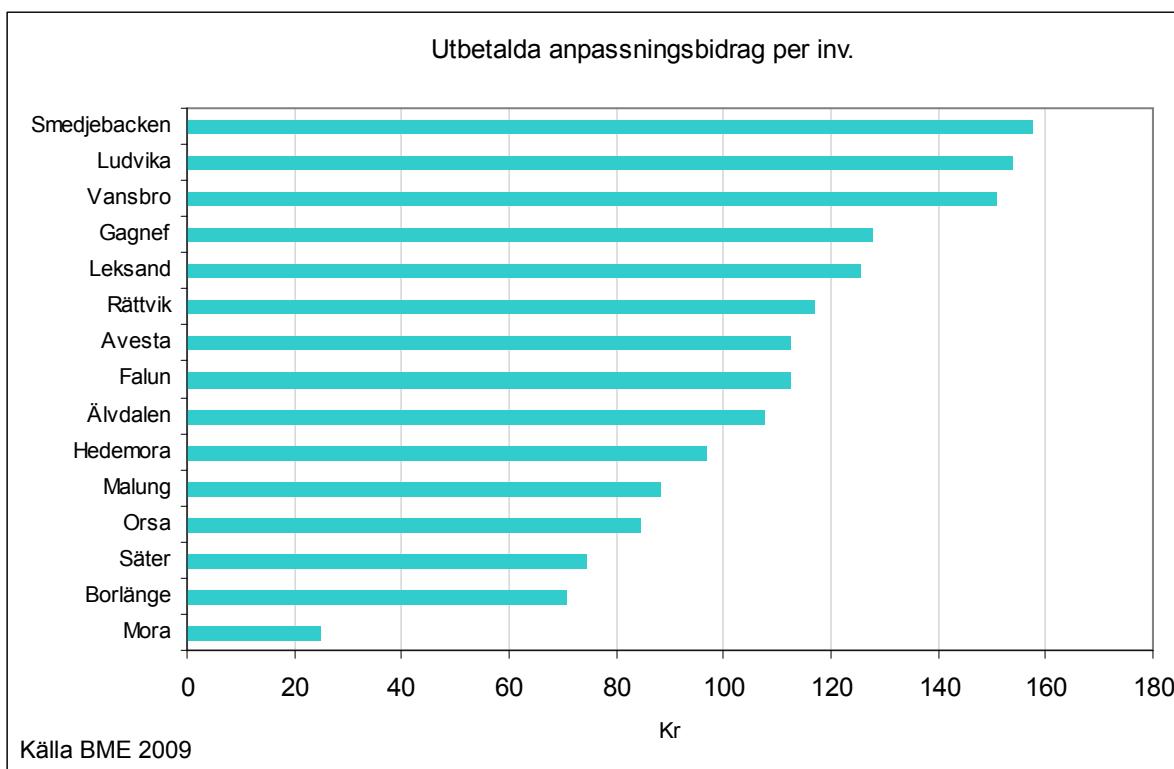
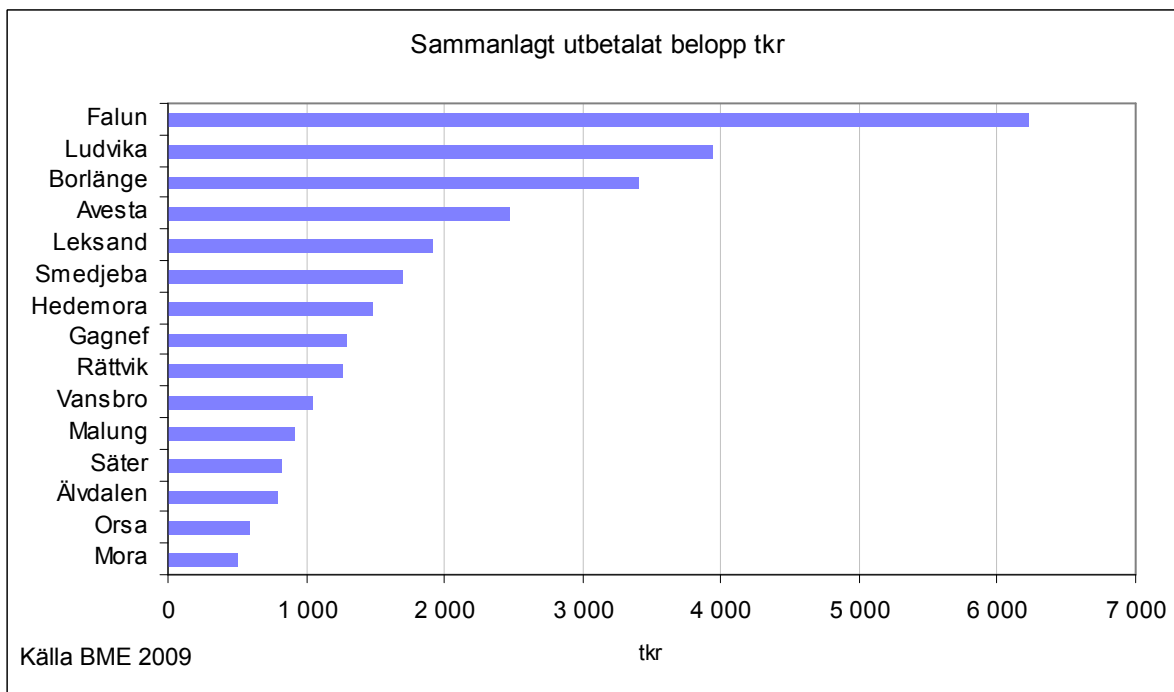
Bostadsmarknaden i Dalarna tenderar att gå mot balans och brist på hyresbostäder. Därför är det viktigt att kommunerna har en effektiv uthyrningsordning för de lediga lägenheterna. Hur kommunerna har svarat på frågan om förtursregler visas i nedanstående diagram..

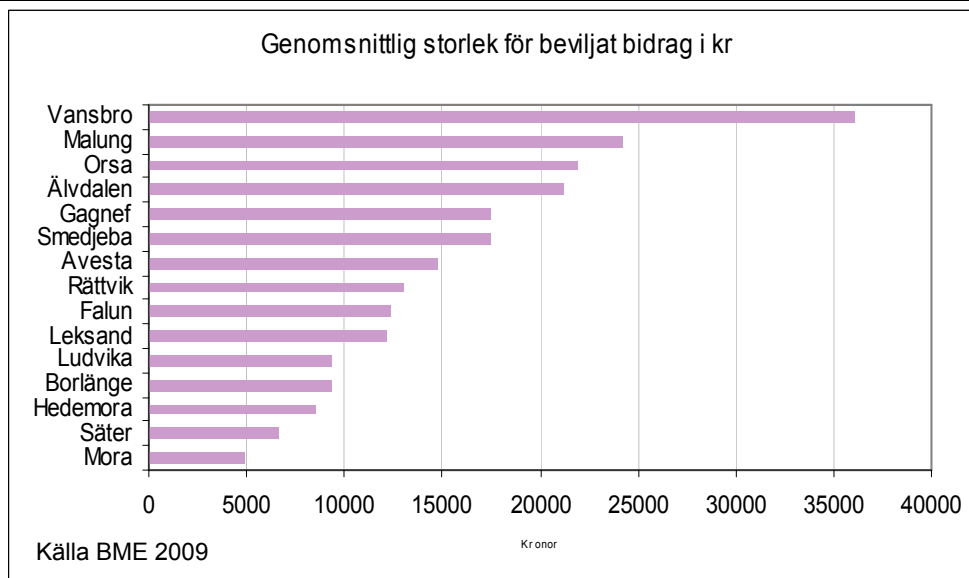


5.8 Bostadsanpassningsbidrag

De som har ett funktionshinder kan söka bostadsanpassningsbidrag hos kommunen. Bidraget kan ges för åtgärder som behövs för att bostaden ska fungera på ett bra sätt. Det kan till exempel handla om att ta bort trösklar, att bredda dörrar eller att sätta in höj- och sänkbar köksinredning.

Under 2008 betalade kommunerna i länet ut totalt ca 28 miljoner kronor i bostadsanpassningsbidrag. 2006 var motsvarande summa ca 30 miljoner kronor.





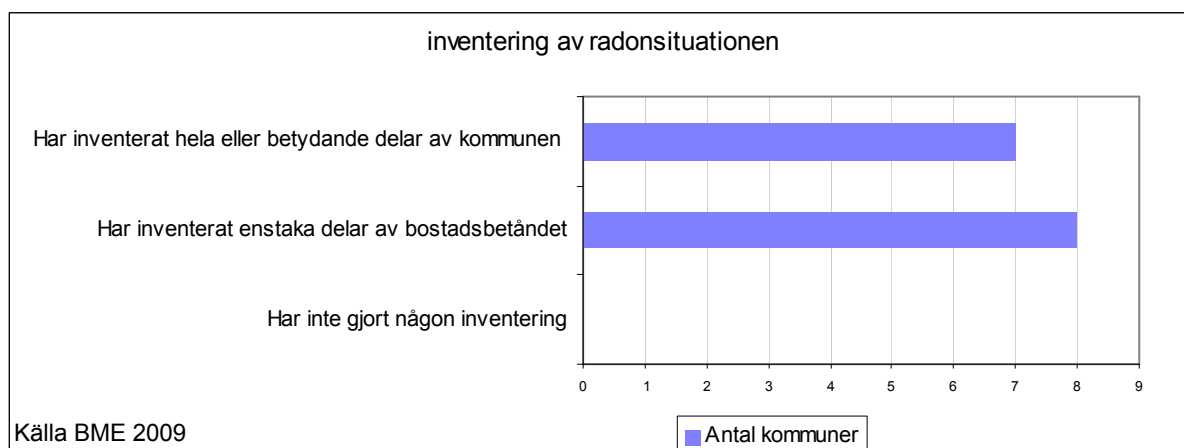
5.9 God inomhusmiljö och kartläggning av radon

Människor tillbringar huvuddelen av sina liv inomhus. Därför har inomhusmiljön stor betydelse för människors hälsa. I en nationell miljöhälsoenkät (NMH07) var andelen personer i Dalarna som rapporterade symtom som de förknippade med inomhusmiljön 13 procent, vilket motsvarar knappt 36 000 människor. Exempel på besvär är astma, allergier och s.k. ”sjuka hus-symtom (SBS, Sick Building Syndrome) såsom trötthet, huvudvärk och/eller irritation från hud och slemhinnor.

Ett annat inomhusmiljörelaterat hälsoproblem är förhöjda radonvärden. Att bo i hus med hög radonhalt ökar risken att drabbas av lungkancer. Tyvärr är förhöjda radonvärden vanligt i Dalarnas bostäder. Statistik från ett företag som utför radonmätningar visar att cirka en tredjedel av alla småhus i Dalarna har ett årsmedelvärde som ligger över socialstyrelsens riktvärde på 200 Bq/m³. Vilket skulle innebära att ca 25 000 småhus i Dalarna har en radonhalt som överstiger detta riktvärde. I dessa småhus ska åtgärder mot radon genomföras.

Vanligen går det att få ned radonhalten genom enkla åtgärder, som exempelvis förbättrad ventilation eller tätningar. Främsta orsaken till förhöjda värden är att naturlig markradon sipprar in i huset. Radon kan också komma via vatten från egen vattenbrunn och från byggmaterial.

Via länsstyrelsen kan de som har en radonhalt i sitt småhus (egna hem) som överstiger 200 Bq/m³ få ett bidrag till att sänka radonhalten. Bidraget är 50 procent av kostnaderna för sanering med ett maxbelopp på 15 000 kronor. Sedan 1994 har Länsstyrelsen Dalarna beviljat stöd för radonsanering i ca 1 300 ärenden varav 262 under 2008



6. Kommunernas arbete med boendeplanering.

6.1 Kommunernas strategiska planering

Den egentliga problematiken kring bostadsfrågorna varierar från kommun till kommun i länet. Efter flera år med överskott av bostäder som största bekymmer, samlar kommunerna nu sin kraft för att svara mot nya förväntningar från de som vill bo i kommunen. Önskemålen handlar bland annat om underhålla befintliga bostäder på ett klokt och hållbart sätt, ta fram nya attraktiva tomter för olika typer av enskilt boende och skapa nya tillgängliga hyresbostäder med acceptabla hyresnivåer nära service som också kan passa för äldre. Att ta hänsyn till klimat och energihushållning i detta sammanhang är nödvändigt. En utmaning för länet är att hitta former för en större samverkan inom gemensamma arbets- och bostadsmarknadsområden, som en del i ett mer utvecklat regionalt engagemang för boendet. Prioriteringar, rekommendationer och särskilda satsningar på boendet bör vidareutvecklas i utvecklingsprogram, översiktsplaner och bostadsförsörjningsprogram. Boendet är en strategisk fråga för Dalarnas utveckling.

Enligt bostadsmarknadsenkäten 2009 är det bara sex kommuner som har beslutat om riktlinjer för bostadsförsörjningen. Exempel på insatser är att Ludvika håller på att ta fram en bostadspolitisk strategi för kommunen och Falun tar årligen fram ett treårigt bostadsförsörjningsprogram. För närvarande arbetar kommunerna med bostadsfrågorna enligt tabellen nedan.

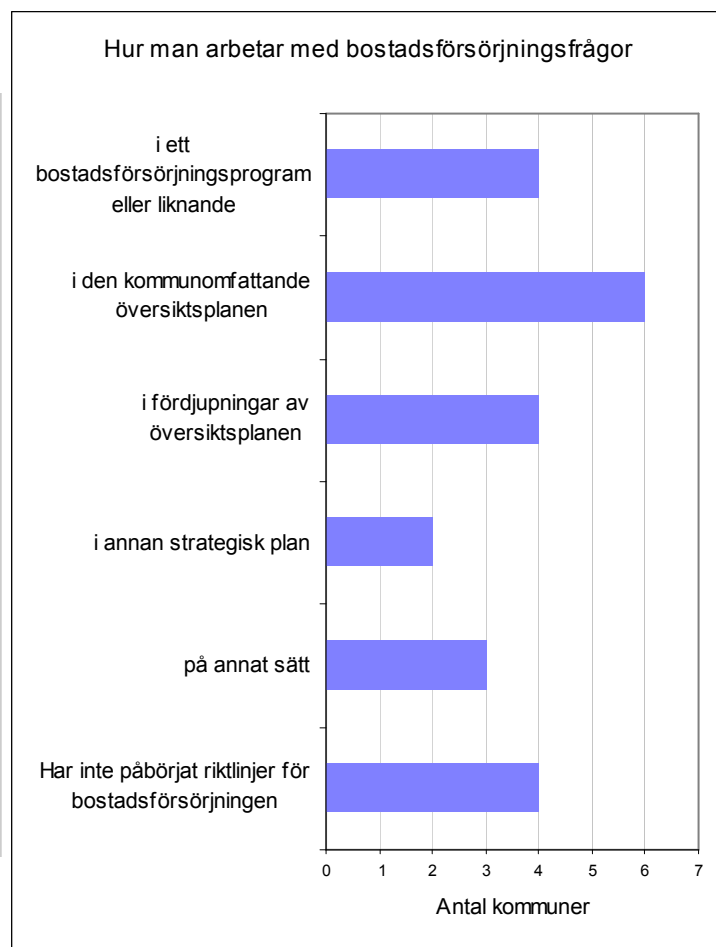
Ur lag (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar

1 § Varje kommun skall planera bostadsförsörjningen i syfte att skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder och för att främja att ändamålsenliga åtgärder för bostadsförsörjningen förbereds och genomförs.

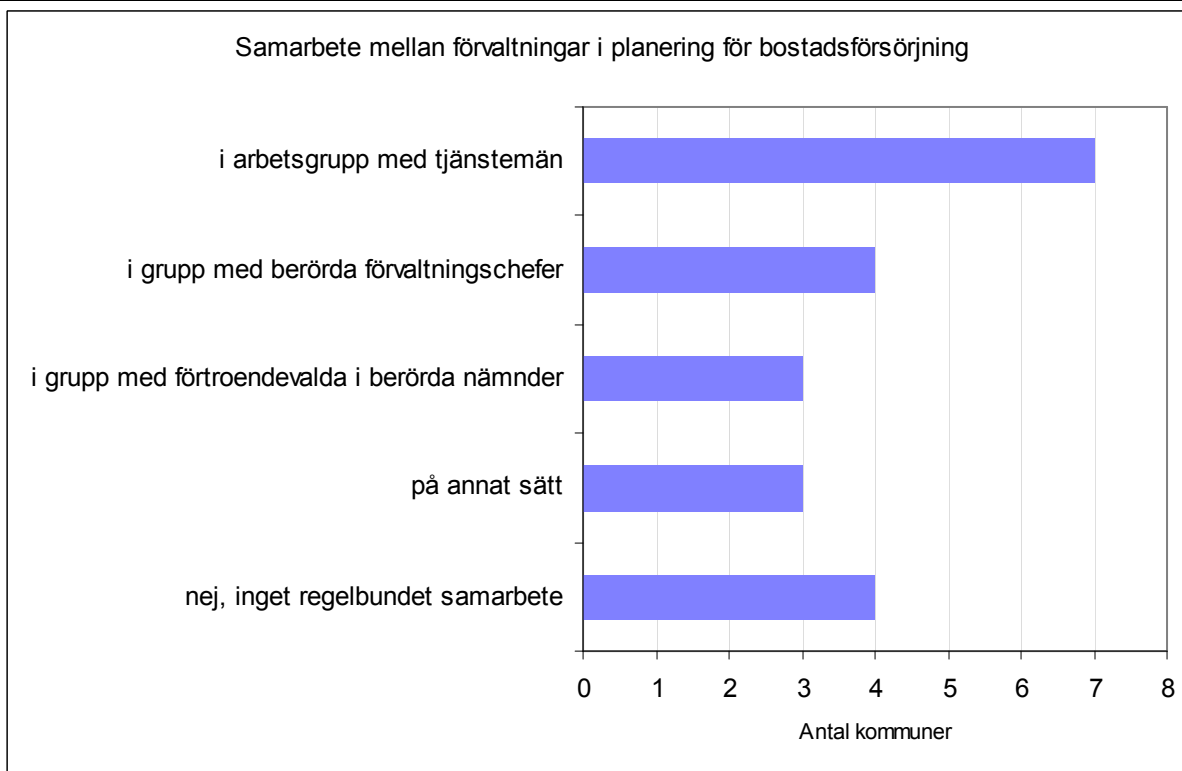
Vid planeringen av bostadsförsörjningen skall kommunen, om det behövs, samråda med andra kommuner som berörs av planeringen.

Riktlinjer för bostadsförsörjningen skall antas av kommunfullmäktige under varje mandatperiod. Lag (2002:104).

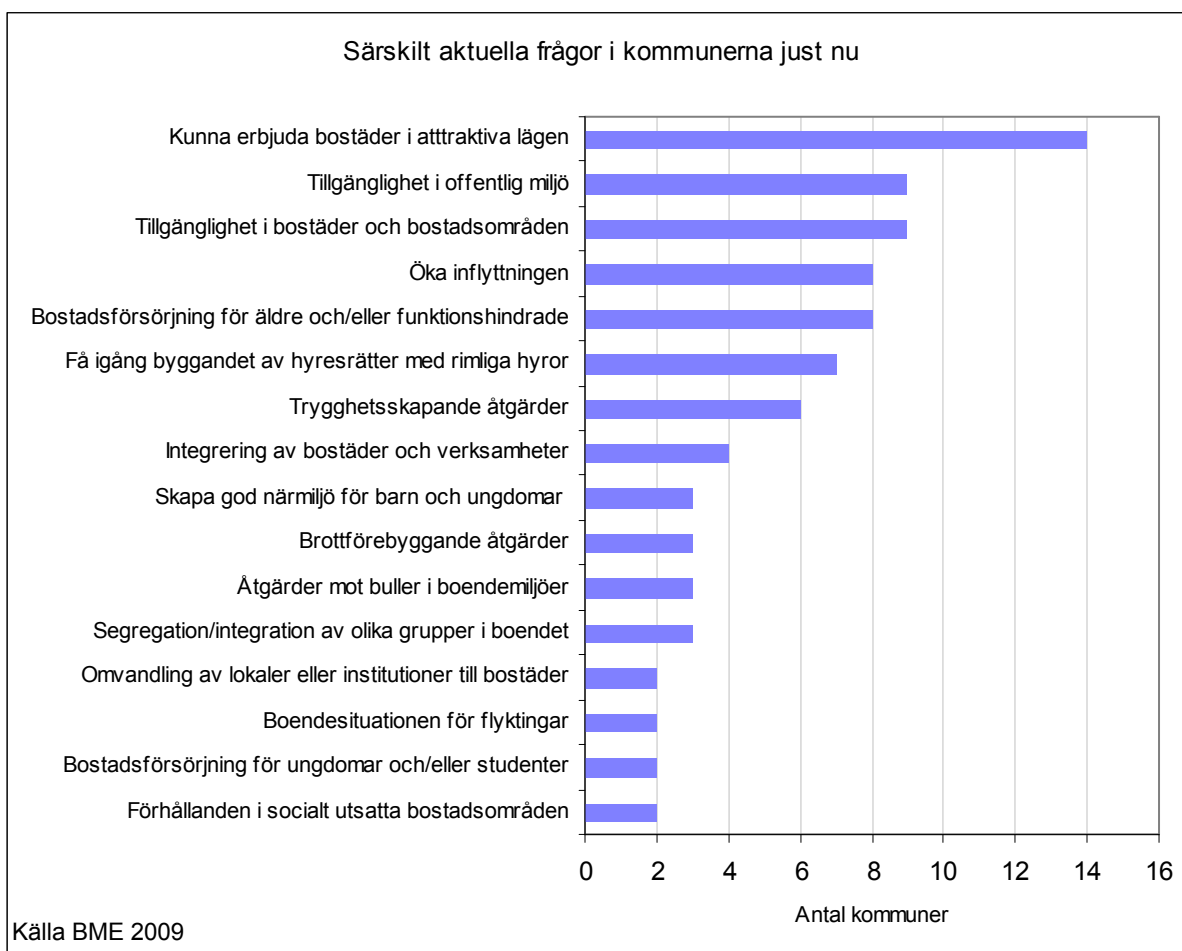
Källa BME 2009



Enligt svaren på enkäten är det bara fyra av länets kommuner som samråder med andra kommuner om sin bostadsförsörjning. Det är dessutom bara i tre kommuner av femton som det sker ett samarbete om bostadsförsörjningen mellan nämnderna inom den egna kommunen.



Källa BME 2009



Källa BME 2009

6.2 Var vill vi bo i Dalarna?

Region Dalarna utförde en stor livsmiljöenkät vid årsskiftet 2008/2009. Drygt 5600 personer tillfrågades och ca 3000 besvarade enkäten. Ett av de områden personerna tillfrågades om, var hur de bor idag samt hur de vill bo om fem år. Nedan presenteras de viktigaste resultaten från den delen av studien.

Frågor tog upp om *var* de svarande bor idag, stadsnära, i mindre ort (by) eller i enskilt läge? Några frågor handlade om *hur* de svarande bor idag; äger eller hyr de bostad samt bor de i ett småhus eller i ett flerbostadshus? Motsvarande frågor ställdes om var och hur man helst vill bo om fem år. Med utgångspunkt av svaren på dessa frågor kan vi beskriva det tänkbara flödet mellan olika platser samt olika typer av boende som kan ske inom fem år.

Var vill du helst bor om fem år ¹

	Procent av de svaranden
I eller nära en stad	49,3%
Mindre ort eller by	44,4%
Enskilt läge	9,2%
Sjönära eller sjöutsikt	28,2%
Storstad eller utomlands	10,1%
Någon annanstans	1,4%

Det attraktivaste platsen att bo om fem år är i eller nära en stad (stadsnära) följt av att bo i en mindre ort eller by, ca en tiondel av de svarande vill bo i enskilt läge. En tiondel vill flytta till en storstad eller utomlands, alternativ som innebär att man flyttar från Dalarna. Med tanke på att kommunerna är på väg att få ett större inflytande över strandnära byggande i landsbygdsutvecklingsområden, är det intressant att konstatera att ca en tredjedel av de svarande är intresserat av bo nära en sjö eller i alla fall ha sjöutsikt. Intresset är lika stort för att bo stadsnära som i en mindre ort.

Flöden av var människor vill bo.

Var bor du idag?	Var vill du bo om fem år?				
	I eller nära stad	Mindre ort eller by	Enskilt läge	Storstad eller utomlands	Någon annanstans
I eller nära stad	85,10%	14,30%	5,90%	10,90%	1,10%
Mindre ort eller by	12,20%	89,80%	7,00%	7,70%	1,10%
Enskilt läge	11,00%	28,60%	86,80%	11,00%	2,20%

De rödfärgade cellerna är där människor inte vill ha någon förändring.

Viljan att flytta mellan en stad och mindre ort är ungefär lika stor. Ett genomgående tema är att de svarande har större vilja att ta ett storlekssteg i taget, från stad till mindre ort i högre utsträckning än från stad till enskilt läge, och vice versa. Viljan att flytta till en storstad eller utomlands är ungefär lika stor i alla grupper, ca tio procent.

¹Eftersom det var möjligt att fylla i flera alternativ kan totalsumman vara över hundra procent, detta gäller alla tabeller.

Hur vill du helst bo om fem år.

	Procent av de svaranden
Eget hus	70,10%
Flerbostadshus	15,20%
Äger	74,60%
Hyra	13,30%
Inneboende	1,30%
Lantbruksfastighet	5,60%
Nybyggt hus	6,90%
Äldre hus	5,40%

Den genomgående trenden är att människor vill bo i ett eget hus som de äger. En liten grupp vill bo i en lantbruksfastighet och några vill helst bygga nytt. Eftersom bostadsbeståndet till stor del är konstant behövs en omsättning på boendemarknaden för att många önskemål om nytt boende ska kunna förverkligas. Nedanstående tabell beskriver flödet av hur de som bor på ett visst sätt idag vill bo om fem år. Ideal vore att få en balans mellan antalet familjer som väljer att flytta från eget hus till lägenhet och de som vill flytta till eget hus.

Flöden av hur människor vill bo.

Hur bor du idag?	Hur vill du bo om fem år?	
	Eget hus	Flerbostadshus
Eget hus	97,10%	5,20%
Flerbostadshus	37,30%	66,70%

De rödfärgade cellerna är där människor inte vill ha någon förändring.

Tyvärr verkar intresset att bo i lägenhet inte speciellt utbrett, bara fem procent vill flytta från sitt hus och bo i lägenhet, däremot är det 37 procent som idag bor i lägenhet som vill bo i hus. Detta mönster är genomgående för varje kommun i Dalarna.

Flöden av hur människor vill bo.

Hur bor du idag?	Hur vill du bo om fem år?		
	Äga	Hyra	Inneboende
Äger	97,70%	4,10%	0%
Hyr	49,70%	58,50%	0%
Inneboende	50,00%	28,70%	40,40%

De rödfärgade cellerna är där människor inte vill ha någon förändring.

På det stora hela kan man konstatera att flertalet av de svarande är nöjda med sitt boende. De vill bo kvar på den typ av plats de bor och majoriteten vill fortsätta att bo i samma typ av boende som de gör idag². Dock är det betydligt fler som i framtiden vill äga sitt eget hus, än de som idag bor i hus och är beredda att flytta till lägenhet. Detta kan leda till att många inte kan bo på ett helt optimalt sätt, och då kanske försöker att lösa det genom att flytta utanför länet. Framförallt kan man konstatera att det var relativt få i den äldsta åldersgruppen (över 65 år) som vill flytta från sitt hus och flytta till en lägenhet (ca tio procent), vilket kan skapa problem för yngre barnfamiljer att hitta ett eget hus.

² Detta stöds också av att det stora flertalet upplever att de trivs i det område de bor, enligt en annan fråga i enkäten.

6.3 Hur arbetar länsstyrelser med råd, stöd och underlag till kommunerna?

Länsstyrelsen vill på olika sätt stödja ett bredare samarbete kring bostadsfrågornas utveckling i länet. Förutom de insatser Länsstyrelsen gör genom att ta fram planeringsunderlag bland annat i form av den årliga bostadsmarknadsenkäten och analysen av situationen på bostadsmarknaden i länet, prioriterar Länsstyrelsen bostadsförsörjningen i sin medverkan i kommunernas översiktsplanering, i tillsynen av olika typer av särskilda boenden och i frågor som rör boende för nyanlända mm. Ambitioner vad gäller inomhusmiljön tas särskilt upp i Dalarnas miljömål och Länsstyrelsen beslutar om bidrag till radonsaneringar i småhus.

Länsstyrelsens satsar på den regionala Byggdialogen i Dalarna som handlar om utveckling av byggsektorn och effektiv och hållbar planering, byggande och förvaltning av bostäder och andra fastigheter i länet. Byggdialogen erbjuder seminarier som tar upp kvalitetsfrågor bland annat i byggandet och förvaltning av bostäder. Dialogen driver en rad handlingsplaner som rör energi- och miljöfrågor, också för bostäder, bostadsplanering och bostadsutveckling.

Länsstyrelsen förväntar sig att frågor om boende och bostadsförsörjning kommer upp i samarbetsprojektet Dalametoden, som Region Dalarna driver tillsammans med länets kommuner, Landstinget, Länsstyrelsen, SKL och NUTEK. Det handlar om en mer samlad utvecklingsplanering i länets kommuner och i regionen.

Vid stadsarkitektmöten, bostadsseminarier och kommunbesök tar Länsstyrelsen bland annat upp frågor om boende, bostadsförsörjning och beredskapen för att bygga bostäder. Denna typ av dialoger med ansvariga för planering och bostadsfrågor i kommunen ser Länsstyrelsen som ett viktigt medel för att utveckla kunskaperna och synen på boendet i länet.



Diskussion om bostadsmarknaden i Dalarna med Länsstyrelse Dalarna, Region Dalarna, Dalarnas Forskningsråd, BKN, Migrationsverket, representanter från kommuner och bostadsbolag m.fl. 2009



Kommunbesök i Leksand i samband med BME mars 2009

6.4 Energieffektivisering i bostäder

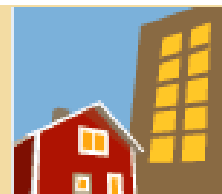
På uppdrag av regeringen har Länsstyrelsen Dalarna tagit fram ett förslag till Klimat - och energi strategi för Dalarna (remiss 2009) - en insats som egentligen är ett uppdrag från våra barn och barnbarn. för att de ska ha ett bra och hållbart framtida Dalarna att leva i. Världens utsläpp av klimatgaser fortsätter att öka. Det behövs ett trendbrott! Kraftfulla styrmedel på internationell och nationell nivå är nödvändiga. Samtidigt finns det mycket vi kan göra på regional och lokal nivå.

De scenarier för användning och tillförsel av energi, som presenteras i strategin, visar att energieffektivisering och ökad produktion av förnybar energi gör det möjligt att klara Dalarnas del i Sveriges energiomställning. Vi förväntar oss att till och med att kunna få ett överskott av förnybar energi!

Energieffektivisering av bostäder i Dalarna är en angelägen insats för den långsiktiga utvecklingen i länet.

2 av 9 strategiska frågor i Dalarnas Klimat- och energistrategi:

Samhällsplanering för energieffektivitet



- *Den fysiska planeringens behandling av energi, klimat och transporter utvecklas. Den demokratiska processen och samråden i planeringen bör i större grad nyttjas för att informera och ge råd om en lämplig utveckling. (Regionalt)*
- *Regionala och kommunala planeringsunderlag inom energiområdet utvecklas och konkretiseras i samverkan mellan den regionala nivån och kommunerna. (Regionalt)*
- *Kommunernas klimat- och energiplanering utvecklas och samordnas med övrig kommunal planering och regionala underlag som denna strategi. (Regionalt)*

Energisnåla byggnader



- *Byggregler, energibidrag och energideklarationer utvecklas (Nationellt/Regionalt)*
- *Nya byggnader utformas som passivhus (Nationellt/Regionalt)*
- *Energi- och klimatrådgivning utvecklas genom bla. målstyrning (Nationellt/Regionalt)*
- *Bygglovshandlingen kompletteras med energi- och klimatrådgivning (Nationellt/Regionalt)*
- *Energieffektiviseringar vid ombyggnad, med minst halverat energibehov (Regionalt)*
- *Fastighetsägare genomför systematiskt energiarbete – driftoptimering (Regionalt)*

Bilaga till rapport 2009:10

Bostadsmarknaden i Dalarna

2009

Sammansättning av resultat av enkäten

Tabell 1a) Bostadsmarknadsläget i kommunerna januari år 2009 och förväntade förändringar

Kommun	Situationen i januari år 2009			Förväntad utveckling totalt sett under år 2009-10		
	Totalt sett	Centralorten/ innerstan	Övriga kommun- delar	Ökad efterfrågan i förhållande till utbudet*	Minskad efterfrågan i förhållande till utbudet**	Ingen påtaglig förändring
Vansbro	överskott	överskott	överskott			X
Malung	balans	överskott	balans			X
Gagnef	balans	brist	balans			X
Leksand	brist	brist	brist			X
Rättvik	brist	brist	brist	X		
Orsa	brist	brist	balans		X	
Älvdalen	brist	brist	balans			X
Smedjebacken	balans	balans	balans			X
Mora	brist	brist	balans			X
Falun	balans	brist	balans			X
Borlänge	balans	brist	balans			X
Säter	balans	balans	balans		X	
Hedemora	överskott	brist	överskott			X
Avesta	överskott	brist	överskott			X
Ludvika	balans	balans	balans			X
0						
Antal i länet				1	2	12

* Brist uppstår eller ökar alternativt överskottet minskar

** Överskott uppstår eller ökar alternativt bristen minskar

Tabell 1b) Hur yttrar sig bostadsbristen?

	Antal kom- muner
<i>Typ av bostäder</i>	
Brist på hyresbostäder	11
Brist på bostadsrätter	4
Brist på egnahem	3
<i>Brist på bostäder för:</i>	
ensamstående	1
ungdomar	6
studenter	1
barnfamiljer	1
stora barnfamiljer	7
ensamstående med barn	0
inflyttande hushåll (fr.a. arbetskraftsinflyttning))	5
medelålders och äldre (mindre bostäder)	2
hushåll med krav på god tillgänglighet	4
hushåll med höga krav på attraktivt läge	6
flyktingar med uppehållstillstånd	2
ekonomiskt svaga hushåll	5

Tabell 1c) Efterfrågan på hyresbostäder

	Antal kom- muner
Inga hyresbostäder alls	6
1 - 19 hyresbostäder	1
20 - 49 hyresbostäder	8
50 - 99 hyresbostäder	0
mer än 100 hyresbostäder	0

Tabell 2a) Lediga lägenheter i Allmännyttan

Kommun	Antal tomma lgh i allmän-nyttan	Uthyrnings-svårigheter i allmännyttan
Vansbro		39 X
Malung		40
Gagnef		7
Leksand		6
Rättvik		0
Orsa		17
Älvdalen		12
Smedjebacken		30
Mora		0
Falun		100
Borlänge		72
Säter		43
Hedemora		40 X
Avesta		11
Ludvika		133 X
Totalt i länet	550	3

Tabell 2b) Åtgärder mot uthyrningssvårigheter

Kommun	Antal lgh i malpåse	Ev rivning 2009/2010 antal lgh
Vansbro		30
Malung		3
Gagnef		
Leksand		
Rättvik		
Orsa		
Älvdalen		
Smedjebacken		
Mora		
Falun		
Borlänge		
Säter		
Hedemora		20
Avesta		
Ludvika		37
Totalt i länet	60	60

Tabell 2C Förändringar i det allmännyttiga bostadsbeståndet

Kommun	Antal lgh som såldes 2008	Aktuellt med försäljning år 2009/2010	Planerad försäljning antal lgh
Vansbro		Nej	
Malung	4	Nej	
Gagnef	4	Nej	
Leksand		Nej	
Rättvik		Nej	
Orsa		Nej	
Älvdalen	11	Nej	
Smedjebacken	41	Nej	
Mora		Nej	
Falun		Ja	11
Borlänge		Nej	
Säter		Nej	
Hedemora	81	Ja	30
Avesta		Nej	
Ludvika		Nej	
Totalt i länet	141	2	41

Tabell 2d Vilka är köparna?

	Antal
boende omvandling kooperativ	0
boende omvandling bostadsrätt	0
boende omvandling egnahem	2
annat kommunalt bostadsf.	0
privat fastighetsäg. forts uthyrning	135
privat köpare omvandling fritidsb.	4
privat köpare annat än bost.	0
anna typ av köpare	0

Tabell 3a) Förväntat påbörjande år 2009-2010. Nyproduktion av bostäder.

Kommun	Antal lgh år 2009	Antal lgh år 2010
Vansbro	1	1
Malung	10	10
Gagnef	5	15
Leksand	50	50
Rättvik	40	50
Orsa	16	30
Älvdalen	15	32
Smedjebacken	8	8
Mora	40	25
Falun	70	70
Borlänge	90	150
Säter	8	12
Hedemora	8	10
Avesta	25	25
Ludvika	15	15
Totalt i länet	401	503

Tabell 3b) Huvudsakliga hinder för bostadsbyggandet just nu

	Antal kommu- ner
Högre utbyggnadstakt än den förväntade är önskvärd	6
<i>Hinder för ökat bostadsbyggande:</i>	
Svårigheter att få långivare/hårda lånevillkor	3
Osäkerhet om framtida subventionsvillkor	5
Brist på mark i attraktiva lägen	2
Konflikter med andra allmänna intressen enl PBL	0
Bristande planberedskap	1
Överklaganden av detaljplaner	0
Höga produktionskostnader	12
Vikande befolkningsunderlag	3
Svag inkomstutveckling för hushållen	6
Kommunen strävar f.n. inte efter att öka befolkningen	0
Osäkerhet om vägdragningar	0
Bullerproblem	0
Brist på byggarbetskraft	0
Annan orsak	0

Tabell 4a) Hur man arbetar med bostadsförsörjningsfrågor

	Antal kommuner
Riktlinjer finns	6
i ett bostadsförsörjningsprogram eller liknande	4
i den kommunomfattande översiktsplanen	6
i fördjupningar av översiktsplanen	4
i annan strategisk plan	2
på annat sätt	3
Har inte påbörjat riktlinjer för bostadsförsörjningen	4

Tabell 4b) Samråd med andra kommuner om bostadsförsörjningen

	Antal kommuner
Ja	4
Nej	11

Tabell 4c) Samarbete mellan förvaltningar i planeringen för bostadsförsörjningen

	Antal kommuner
i arbetsgrupp med tjänstemän	7
i grupp med berörda förvaltningschefer	4
i grupp med förtroendevalda i berörda nämnder	3
på annat sätt	3
Nej, inget regelbundet samarbete	4

Tabell 4d) Särskilt aktuella frågor i kommunerna just nu

	Antal kommuner
Förhållanden i socialt utsatta bostadsområden	2
Segregation/integration av olika grupper i boendet	3
Tillgänglighet i bostäder och bostadsområden	9
Tillgänglighet i offentlig miljö	9
Bostadsförsörjning för äldre och/eller funktionshindrade	8
Bostadsförsörjning för ungdomar och/eller studenter	2
Åtgärder mot buller i boendemiljöer	3
Trygghetsskapande åtgärder	6
Brottförebyggande åtgärder	3
Skapa god närmiljö för barn och ungdomar	3
Boendesituationen för flyktingar	2
Öka inflyttningen	8
Få igång byggandet av hyresrätter med rimliga hyror	7
Kunna erbjuda bostäder i attraktiva lägen	14
Omvandling av lokaler eller institutioner till bostäder	2
Integrering av bostäder och verksamheter	4

Tabell 4e) Insatser i utsatta bostadsområden

Typ av insats	Antal kommuner
Fysisk upprustning, förbättringar av bostäderna	2
Fysisk upprustning av utemiljön	3
Rivning av enstaka bostadshus eller delar av hus	0
Det allmännyttiga bostadsbolaget bedriver särskilt arbete i området	1
Decentraliserad förvaltning med husvärdar/bovärdar	2
Ökat inflytande för de boende över den egna bostaden	2
Ökad delaktighet för de boende i planeringen och utvecklingen av området	2
Ökat inslag av självförvaltning	1
Trygghetsskapande/brottsförebyggande åtgärder	2
Särskilda insatser för att öka gemenskapen	2
Särskilda insatser i skolor/barnomsorg	0
Särskilda insatser riktade till ungdomar i området	0
Särskilda insatser för att öka sysselsättningsgraden	1
Ändrad hyressättning	1
Investeringar i internet/intranät/bredband	2
Nej, inga särskilda insatser för närvarande	2
Finns inga utsatta bostadsområden i kommunen	10
Annat	1

Tabell 4f) Trygghetsskapande åtgärder i jämställdhetsperspektiv

	Antal kommuner
Ja	3
Nej	4

Tabell 4g) Styrning av upplåtelseformen i samband med markanvisning

	Antal kommuner
Ja	2
Nej	13

Tabell 4h) Förekomst av omvandling av fritidshus till permanenta bostäder

	Antal kommuner
Ja, i betydande omfattning	3
Ja, men i begränsad omfattning	11
Nej, ytterst sällan	0
Vet ej	1

4h) Inventering av radonsituationen

	Antal kommuner
Har inventerat hela eller betydande delar av kommunen	7
Har inventerat enstaka delar av bostadsområdet	8
Har inte gjort någon inventering	0

Tabell 5a) Förmedling av bostäder

Typ av bostadsförmedling	Antal kommuner
Allmännyttan har egen kö	12
Kommunal bostadsförmedling	0
Privat bostadsförmedling	0
Ingen bostadsförmedling	3

Tabell 5b) Instans som sköter förturshanteringen

Instans	Antal kommuner
Socialtjänsten	1
Kommunala bostadsföretaget	9
Fastighets-/tekniska kontoret	0
Annan instans	0

Tabell 5d) Ex på grupper som har möjlighet att beviljas förtur

Förtursskäl	Antal kommuner
Förtursystem finns	9
Trångbodda familjer med många barn	2
Personer som fått arbete i kommunen	7
Personer med rörelsehinder som behöver flytta till en bostad med bättre tillgänglighet	6
Hushåll som av ekonomiska skäl behöver flytta till en billigare bostad	2
Hushåll som på grund av skilsmässa behöver ny bostad	3
Flyktingar som ingår i det kommunala flyktingmottagandet	9
Andra förtursgrunder	1

Tabell 5e) Hushåll utanför den ordinarie bostadsmarknaden

	Antal kommuner	Antal lägenheter
Samarbete med allmännyttan	9	
Samarbete med privata fastighetsägare	2	
Inget regelbundet samarbete	2	
Löser problemen efterhand	3	
Kommunen hyr ut i andrahand	11	244
Arbetar inte på det sättet	4	

Tabell 6. Hur kommunerna normalt sett får fram bostäder till flyktingar

Kommun	Regelbundet samarbete med allmännyttan	Regelbundet samarbete med privata fastig- hetsägare	Tar vid behov kontakt med allmännyttan	Tar vid behov kontakt med privata fastighetsäg	Flyktinghushållen förutsätts lösa sina bostadsbehov själ- va	På annat sätt
Vansbro	Ja					
Malung			Ja			
Gagnef			Ja			
Leksand	Ja					
Rättvik			Ja	Ja		
Orsa	Ja					
Älvdalen			Ja	Ja		
Smedjebacken	Ja					
Mora	Ja					
Falun			Ja			
Borlänge	Ja			Ja		
Säter	Ja					
Hedemora			Ja			
Avesta	Ja	Ja				
Ludvika	Ja					
0						
Totalt i länet	9	1	6	3	0	0

Tabell 6b) Förekommande problem när det gäller bostäder till flyktinghushåll

	Antal kommu- ner
Brist på hyreslägenheter	3
Brist på stora lägenheter	7
Brist på små lägenheter	4
Brist på lägenheter med rimlig hyresnivå	2
Hyresvärdarna ställer höga krav när det gäller inkomst eller anställning	1
Hyresvärdarna är obenägna att ta emot stora barnfamiljer	0
Inget av ovanstående är något problem	3

Tabell 6c) Möjligheter att tillgodose behovet av bostäder till flyktinghushåll

	Antal kommuner	1 års sikt	3 års sikt
Lätt		3	2
Ganska lätt		4	5
Ganska svårt		6	3
Mycket svårt		2	3

Tabell 7a) Bostadsmarknadsläge för studenter respektive ungdomar

Kommun	Brist på bostäder för studenter?	Brist på bostäder för ungdomar?	Svårigheter för ungdomar på bostadsmarknaden			
			storlek	pris	läge	annat
Vansbro						
Malung						
Gagnef						
Leksand						
Rättvik		1	X	X		
Orsa		1	X			
Älvdalen	1	1		X	X	X
Smedjebacken						
Mora		1				X
Falun	1	1	X	X	X	
Borlänge		1	X			
Säter						
Hedemora						
Avesta						
Ludvika		1				
Antal i länet	2	7	4	3	2	2

Tabell 7b) Bostadsbestånd för studenter och ungdomar januari 2009

Kommun	Ungdoms-bostäder	Student-bostäder
Vansbro		
Malung	26	
Gagnef		
Leksand	45	
Rättvik		
Orsa		81
Älvdalen		180
Smedjebacken	4	
Mora		
Falun		835
Borlänge		429
Säter	10	
Hedemora		
Avesta		
Ludvika		
Totalt i länet	85	1 525

Tabell 8a) Behovstäckning, särskilt boende

Kommunens bedömning	Antal kommuner	
	Särskilt boende för äldre	Särskilt boende för funktionshindrade
Överskott på bostäder i särskilda boendeformer	1	2
Behovet täckt. Ingen utbyggnad behövs under de närmaste åren	8	7
Räknar med att täcka behovet gm planerad utbyggnad de närmaste åren	5	5
Brist - även efter eventuell planerad utbyggnad de närmaste åren	1	0
Brist - även på 5 års sikt	0	1

Tabell 8b) Seniorboende

	Antal kommuner	Antal lägenheter
Projekt på gång	5	
Nyproduktion	4	52
Ombyggnad	1	8
Omvandling	0	0
Byggherre		
Allmännyttigt bostadsföretag	3	
Privat fastighetsägare som bygger hyresrätter	1	
Kooperativ hyresrättsförening	0	
HSB eller annan som bygger bostadsrätter	0	

Tabell 9. Bostadsanpassningsbidragen 2008

Kommun	Antal ansök- ningar	Antal bevilja- de bidrag	Antal avslag	Sammanlagt	
				beviljat belopp, tkr	Sammanlagt utbe- talat belopp, tkr
Vansbro	41	29	6	1 136	1 044
Malung	45	38	1	919	919
Gagnef	75	74	1	564 400	1 292 634
Leksand	158	158	0	1 918	
Rättvik	101	98	1		
Orsa	30	27	0	594	591
Älvdalen	37	37	2	786	786
Smedjebacken	114	97	3	1 768	1 693
Mora	96	104	1	549	505
Falun	535	502	4	6 224	
Borlänge	469	366	3		3 413
Säter	125	123	0	818	818
Hedemora	183	174	2	1 480	
Avesta	183	168	1	2 413	2 471
Ludvika	437	421	2		3 932
Totalt i länet	2 629	2 416	27		

Nyproduktion. Antal bostäder

Projekt med förväntat påbörjande år 2009. Hustyp, upplåtelseform, m m

Kommun	därav		Hustyp		Upplåtelseform				Specialbostäder			Detailplan
	totalt	allmän- nyttan	flerb hus	småhus	hyres- rätt	kooperativ hyresrätt	bostads- rätt	egna- hem	särskilt boende	student- bostä- der	klar för: (antal lgh)	
Vansbro	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Malung	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Gagnef	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Leksand	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Rättvik	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Orsa	16	11	1	4	11	0	0	5	11	0	4	
Älvdalen	15	10	2	5	10	0	0	5	0	0	5	
Smedjebacken	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Mora	40	0	12	28	0	0	0	40	0	0	40	
Falun	45	0	45	0	0	0	45	0	0	0	20	
Borlänge	90	20	45	45	20	0	30	40	0	0	45	
Säter	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Hedemora	4	0	0	4	0	0	0	4	0	0	0	
Avesta	25	10	1	15	10	0	0	0	0	0	10	
Ludvika	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Totalt i länet	235	51	106	101	51	0	75	94	11	0	124	

Projekt med förväntat påbörjande 2010 Hustyp, upplåtelseform, m m

Nyproduktion

Kommun	därav		Hustyp		Upplåtelseform				Specialbostäder		Detaljplan
	totalt	allmännyttan	flerb hus	småhus	hyresrätt	kooperativ hyresrätt	bostadsrätt	egna hem	särskilt boende	student- bostäder	
Vansbro	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Malung	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Gagnef	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Leksand	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Rättvik	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Orsa	30	24	3	6	0	0	0	4	0	0	24
Älvdalen	32	15	6	5	15	0	12	5	0	0	17
Smedjebacken	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Mora	25	0	9	16	0	0	9	16	0	0	25
Falun	115	0	60	45	0	0	60	45	0	0	0
Borlänge	110	70	70	40	70	0	0	40	30	0	20
Säter	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Hedemora	10	0	6	4	0	0	6	4	0	0	0
Avesta	25	10	1	15	10	0	0	0	0	0	0
Ludvika	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Totalt i länet	347	119	155	131	95	0	87	114	30	0	86

Ombyggnad. Antal lägenheter.**Projekt med förväntat påbörjande år 2009 eller 2010. Hustyp, upplåtelseform, m m**

Kommun	Sammanlagt		Därav		Upplåtelseform efter omb			Specialbostäder	
	före ombyggn	efter ombyggn	allmän-nyttan före	allmän-nyttan efter	hyres-rätt	kooperativ hyresrätt	bostads-rätt	särskilt boende	stud/ungd bostäder
Vansbro	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Malung	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Gagnef	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Leksand	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Rättvik	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Orsa	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Älvdalen	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Smedjeback-en	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Mora	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Falun	4	25	0	0	0	0	25	0	0
Borlänge	0	40	0	20	40	0	0	0	0
Säter	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Hedemora	1	11	0	0	7	0	4	0	0
Avesta	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ludvika	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Totalt i länet	5	76	0	20	47	0	29	0	0

Ombyggnadsprojekt efter typ av ombyggnad

Kommun	Bostäder som förblir bostäder		Lokaler el vin-dar som blir bostäder
	före omb	efter omb	efter omb
Vansbro	0	0	0
Malung	0	0	0
Gagnef	0	0	0
Leksand	0	0	0
Rättvik	0	0	0
Orsa	0	0	0
Älvdalen	0	0	0
Smedjeback-en	0	0	0
Mora	0	0	0
Falun	4	25	0
Borlänge	0	0	40
Säter	0	0	0
Hedemora	1	4	7
Avesta	0	0	0
Ludvika	0	0	0
0	0	0	0
Totalt i länet	5	29	47

Länsstyrelsen Dalarna
791 84 Falun
Tfn (vx) 023-81000, Fax 023-813 86
dalarna@lansstyrelsen.se
www.lansstyrelsen.se/dalarna

