

## Analys för bostadsförsörjning i Gagnefs kommun 2026–2030

| Beslutsinstans  | Beslutsdatum, paragraf | Diarienummer      |
|-----------------|------------------------|-------------------|
| Kommunstyrelsen | 2026-05-26, § 64       | KS/2025:198       |
| Dokumenttyp     | Revideras              | Handläggare       |
| Analys          | Varje mandatperiod     | Samhällsplanerare |

## Innehåll

|                                                                             |    |
|-----------------------------------------------------------------------------|----|
| Läsanvisning .....                                                          | 2  |
| Inledning .....                                                             | 3  |
| Den demografiska utvecklingen .....                                         | 4  |
| Hur bor vi? .....                                                           | 8  |
| Gagnefs allmännyttiga bostadsbolag (Gagnefbostäder) .....                   | 13 |
| Boendeekonomi .....                                                         | 15 |
| Arbetsmarknadsförutsättningar .....                                         | 16 |
| Arbetspendling .....                                                        | 19 |
| Behov och efterfrågan på bostadsmarknaden.....                              | 20 |
| Regionalt.....                                                              | 20 |
| Lokalt.....                                                                 | 20 |
| Hyresrätter .....                                                           | 22 |
| Mäklare .....                                                               | 23 |
| Särskilda grupper bostadsbehov .....                                        | 24 |
| Förutsättningar för byggande.....                                           | 26 |
| Lediga detaljplanerade tomter för bostäder i Gagnefs kommuns tätorter ..... | 26 |
| Mål och planerade åtgärder .....                                            | 27 |
| Sammanfattning .....                                                        | 28 |
| Rekommendationer.....                                                       | 30 |

# Läsanvisning

Gagnefs kommuns Bostadsförsörjningsprogrammet är indelade i tre delar:

1. Handlingsplan för bostadsförsörjning i Gagnefs kommun 2026–2030
2. Genomförandeplan för bostadsförsörjning i Gagnefs kommun 2026–2030
- 3. Bostadsförsörjningsanalys för Gagnefs kommun 2026–2030**

Del 1 Handlingsplan för bostadsförsörjning är huvuddokumentet och redogör för kommunens mål för bostadsbyggande samt mål för bostadsförsörjningen. I detta dokument framkommer även lagstyrda krav och mål på olika styrnivåer som är relevanta för kommunens bostadsförsörjning. Kommunens mål och ambitionsnivåer är baserade på bostadsförsörjningsanalysen samt dess underlag. Kommunfullmäktige antar handlingsplanen varje mandatperiod.

Del 2 Genomförandeplan för bostadsförsörjning utgörs av en plan där aktiviteter, ansvar, tid samt koppling till målen för bostadsförsörjningen redogörs.

Genomförandeplanen redogör för vad som behöver göras och vem som har ansvaret för att det sker.

Genomförandeplanen ska redovisas för- och antas av kommunstyrelsen.

Del 3 Bostadsförsörjningsanalys består av Gagnefs kommuns sammanställning av flera rapporter och analyser om bostadsmarknaden vilka tillsammans ligger till grund för Gagnefs kommuns riktlinjer för bostadsförsörjning.

Bostadsförsörjningsanalysen redovisas i kommunstyrelsen inför revidering av riktlinjer för bostadsförsörjning och ska godkännas av kommunstyrelsen.

## Inledning

Bostadsförsörjningsanalysen består av Gagnefs kommuns sammanställning av flera rapporter och analyser om befolkningsförändringar och arbets- och bostadsmarknaden vilka tillsammans ligger till grund för Gagnefs kommuns handlingsplan och genomförandeplan för bostadsförsörjning. Bostadsförsörjningsanalysen ska redovisas i kommunstyrelsen inför revidering av genomförandeplan för bostadsförsörjning och ska godkännas av kommunstyrelsen. Dokumenten grundar sig i lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar (2000:1383) som syftar till att skapa förutsättningar för alla boendes i kommunen att leva i goda bostäder och planera samt genomföra åtgärder som syftar till att främja en god bostadsförsörjning.

Gagnefs kommun har en unik bostadssituation med en stor andel småhus med närhet till natur och rekreation. Kommunen ligger med pendlingsavstånd till en regional arbetsmarknad och kombinationen goda förutsättningar till inflyttning till kommunen. Bostadsförsörjningen är drivkraften i kommunens tillväxt och genom att planera säkra Gagnefs attraktionskraft som en kommun att bosätta sig i kan kommunen växa ytterligare och skapa förutsättningar för kommunens framtid.

Sedan 2022 har bostadsmarknaden fortsatt präglats av en svagare konjunktur. Kostnaderna för byggmaterial ligger kvar på en hög nivå, samtidigt som räntor förblir höga och köpkraften låg. Tillsammans skapar dessa faktorer en samlad påverkan som bromsar både tillväxten och utvecklingen av bostadsbeståndet. På nationell nivå står marknaden inför betydande utmaningar, både på kort och lång sikt. Byggherrar och investerare blir försiktiga i ekonomiskt osäkra lägen och väljer oftare att avstå från att bygga bostäder ifall den ekonomiska risken blir alltför hög. Detta påverkar Sveriges kommuner där samhällsekonomin styr bostadsmarknaden och dess förutsättningar.

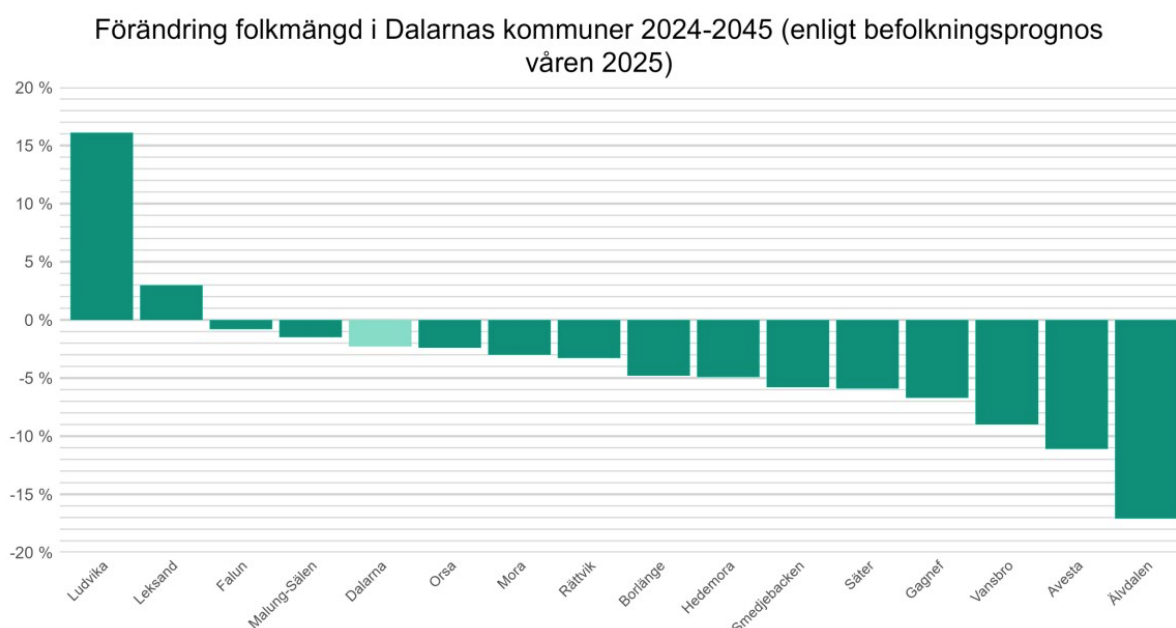
Enligt Boverkets tidigare prognoser har antalet färdigställda bostäder väntats nå sin topp under 2023–2024, för att därefter snabbt minska. I Gagnefs kommun pekar prognosen på en liknande trend men toppen ligger något tidigare än Boverkets prognos. 2020–2024 nåddes toppen av färdigställda bostäder i Gagnefs kommun, som en effekt av en kraftig ökning av beviljade bygglov för permanentbostäder 2019–2022. De beviljade bygglovsansökningarna har därefter minskat och återgått till att ligga på en låg nivå.

Bostadsförsörjningen i Gagnef har potential att vara en kritisk framgångsfaktor för kommunens fortsatta utveckling och för att säkra en högre andel arbetsför befolkning i framtiden.

## Den demografiska utvecklingen

Den demografiska utvecklingen i Sverige har förändrats under senare år. Färre barn föds och färre får svenskt medborgarskap under 2025. Samtidigt ökar medellivslängden och idag lever både män och kvinnor i genomsnitt över 80 år. Det innebär att åldersgruppen äldre växer i både andel av befolkning och absoluta tal. Den arbetsföra befolkningen, åldern 20–64 år beräknas öka i absoluta tal men samtidigt minska i andel av befolkningen till följd av att fler lever i pensionsåldern längre i kombination med låga födelsetal. Detta skapar en utmanande situation där den arbetsföra befolkningen behöver försörja en växande andel äldre. Totalt sett väntas befolkningen i Sverige öka med 5 procent fram till 2040 då Sveriges folkmängd beräknas nå 11 miljoner invånare.

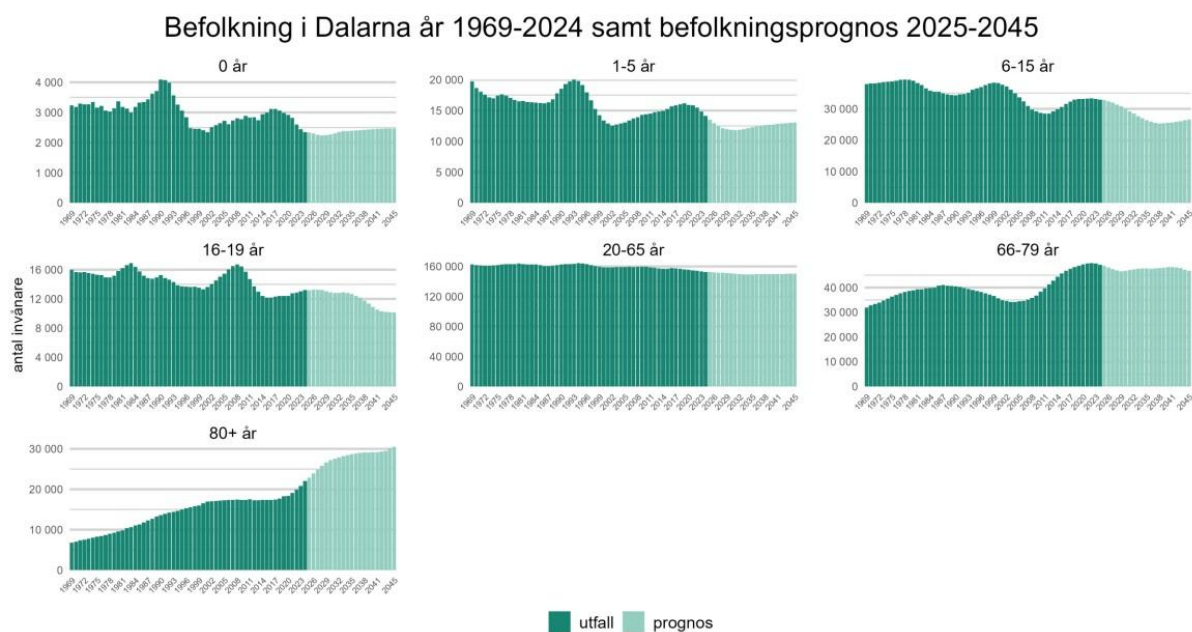
I Dalarnas län förutspås befolkningsutvecklingen se en negativ trend fram till 2045. Det speglas även i Gagnefs kommun som uppvisar en nedåtgående trend i prognosen och spås procentuellt sett bli den fjärde hårdast drabbade kommunen i Dalarna gällande en minskad befolkningsmängd fram till 2045 (se figur 1).



Figur 1 Förändring i folkmängd Dalarnas kommuner. Källa: Region Dalarna.

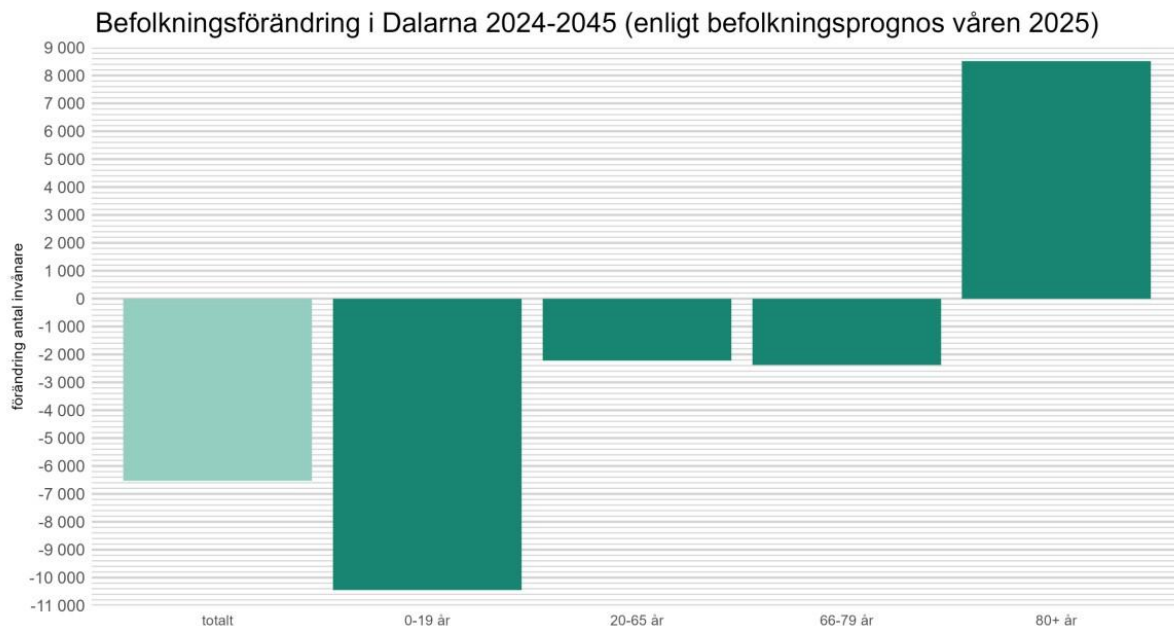
Gagnefs kommun hade 8 311 invånare år 1950. Befolkningen ökade och nådde sin hittills högsta nivå hittills år 2021 med 10 502 personer. Sedan dess har invånarantalet gradvis minskat något varje år. Under år 2024 uppgick den totala befolkningen till 10 384 personer, varav 51 procent män och 49 procent kvinnor. Av dessa hade 9 procent utländsk bakgrund, medan 7 procent var utrikesfödda och 3 procent var registrerade som utländska medborgare. De demografiska uppgifterna ger en översikt av befolkningens sammansättning, vilket kan vara relevant för analyser av sociala och ekonomiska faktorer.

Dalarnas befolkning har förändrats över tid sett till åldersgrupp (se figur 2). Den mest framträdande utvecklingen fram till idag har varit en kraftig ökning av äldre invånare, särskilt i grupperna 66–79 år och 80 år eller äldre, där prognosen för 80 år eller äldre pekar på fortsatt ökning fram till 2045. Samtidigt som den äldre befolkningen ökar har prognosen för antalet yngre invånare stagnerat eller minskat, särskilt i åldersgrupperna 0–5 år och 6–15 år och förväntas fortsatt minska en tid framöver.



Figur 2 Befolkning i Dalarna år 1969–2024 & befolkningsprognos år 2025–2045. Källa: Region Dalarna.

Samtliga kommuner i Dalarna har en ökad andel äldre invånare och därmed en ökad efterfrågan på både särskilt boende, hemtjänst och tillgänglighetsanpassade bostäder. Andelen arbetsföra invånare (20–65 år) har varit relativt stabil i antal men beräknas minska något framöver (se figur 3). Detta innebär att Dalarna som prognosen pekar just nu står inför en demografisk utmaning där färre personer i arbetsför ålder förväntas försörja en växande andel äldre.

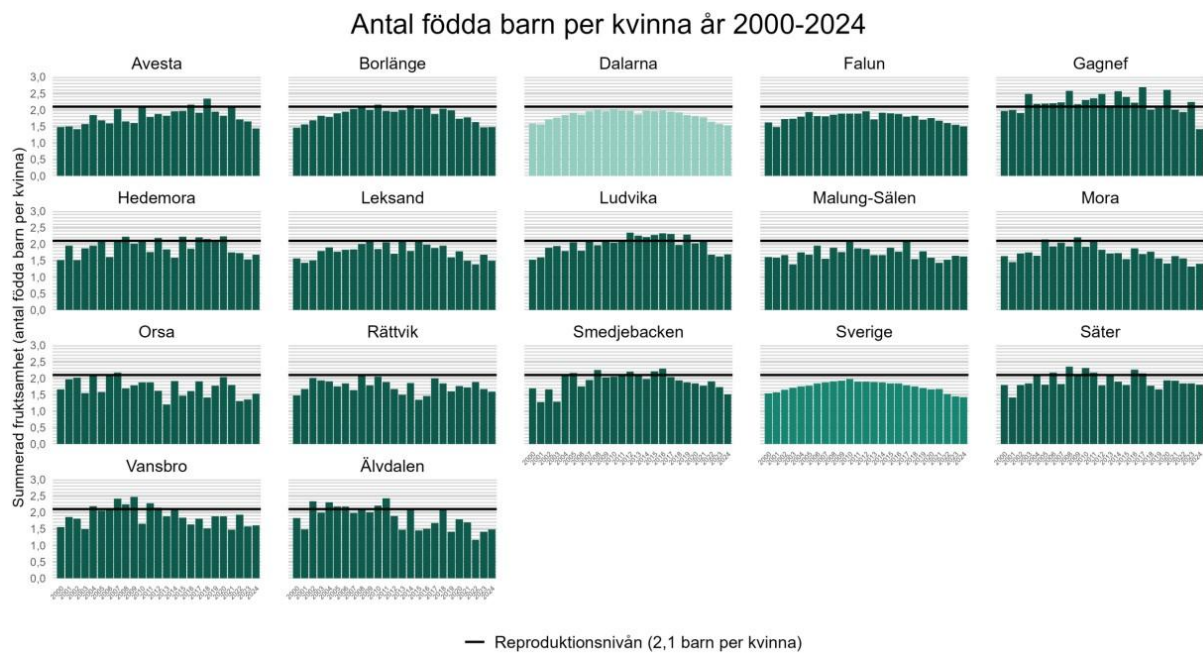


Figur 3 Befolkningsförändring i Dalarna 2024–2045. Källa: Region Dalarna.

År 2024 minskade invånarantalet i Gagnefs kommun med 46 personer jämfört med föregående år. Orsaken till nedgången kan vara att utflyttningen från kommunen var större än inflyttningen men framför allt att antalet avlidna översteg antalet nyfödda.

Det låga antalet födda barn är den största orsaken till att befolkningsmängden är negativ i kommunen, detta är fallet både i Gagnefs kommun, Dalarnas län, Sveriges kommuner sammanräknade och i många delar av västvärlden. Gagnefs kommun har under de senaste 24 åren vid flera tillfällen legat över reproduktionsnivån- det antal födda barn per kvinna som krävs för att en befolkning ska bibehålla sin storlek över tid (se figur 4). År 2024 låg Gagnefs kommun i stället under samma period på den i särklass lägsta nivån. Dalarnas län och Sveriges kommuner sammanräknade aldrig under de senaste 24 åren legat över reproduktionsnivån.

Befolkningsutvecklingen fram till 2045 är en prognos och är därmed inte helt tillförlitlig. En befolkningsprognos bör betraktas som ett levande planeringsunderlag och är därmed inte en absolut sanning om hur befolkningsmängden kommer att förändras över tid. Både nationella och regionala händelser som sker bortom kommungränsen kan ha påverkan på befolkningsutvecklingen i kommunen. Vad som sker inom kommunen i form av tillskott av arbetstillfällen eller nybyggnation av bostäder som ökar inflyttningen kan påverka befolkningsökningen i en positiv riktning.



Figur 4 Antal födda barn per kvinna år 2000–2024. Källa: Region Dalarna.



## Hur bor vi?

I Sverige är det vanligaste sättet att bo att äga ett småhus (äganderätt), medan det näst vanligaste är att bo i hyreslägenhet i ett flerbostadshus. Historiskt har andelen bostäder i Sverige fördelade på bostadstyp förändrats tydligt. Andelen hyresrätter har minskat, medan bostadsrätter och äganderätt har ökat.

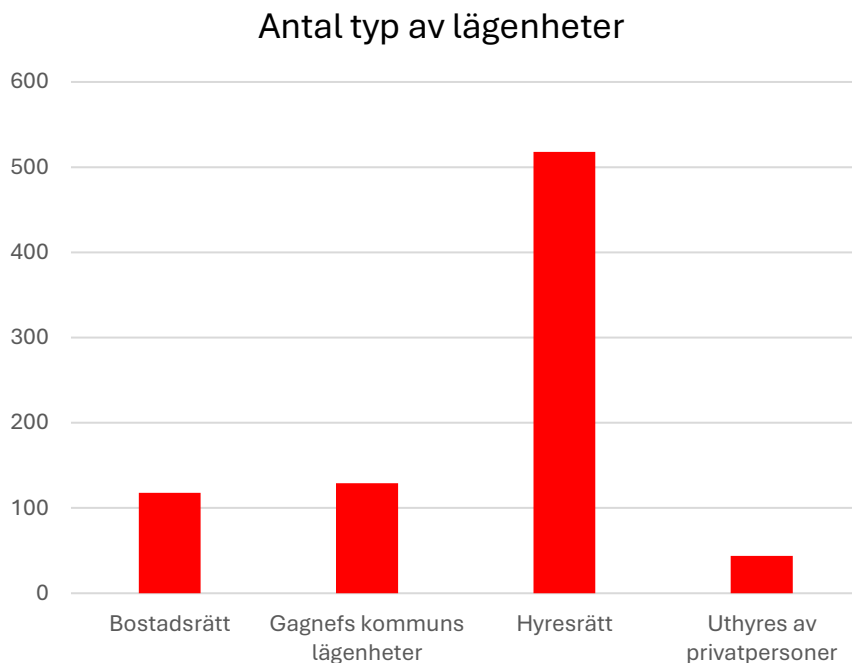
År 1990 bodde 35 procent av hushållen i Sverige i ett ägt småhus, medan 50 procent bodde i hyresrätt i flerbostadshus och 15 procent bodde i bostadsrätt i flerbostadshus. 2024 var andelen 41 procent ägda småhus, 30 procent hyresrätter och 22 procent bostadsrätter, resterande är specialbostäder.

Andelen av bostadstypen ägda småhus dominerar i 93 procent av landets kommuner som det främsta sättet att bo. Ägda småhus är även den vanligaste bostadstypen i Dalarnas län och står för cirka 57 procent av bostäderna, vilket är den tredje högsta andelen av Sveriges län.

Gagnefs kommun hade 2019 den högsta andelen boende i småhus i hela Sverige, där 87 procent av hushållen. Gagnef fortsatte även 2024 att ha den högsta andelen ägda småhus, då bestod 82,8 procent av beståndet, cirka 4900 permanentbostäder, av ägda småhus. Gagnef är i nuläget den enda kommunen i Sverige med en andel småhus över 80 procent.

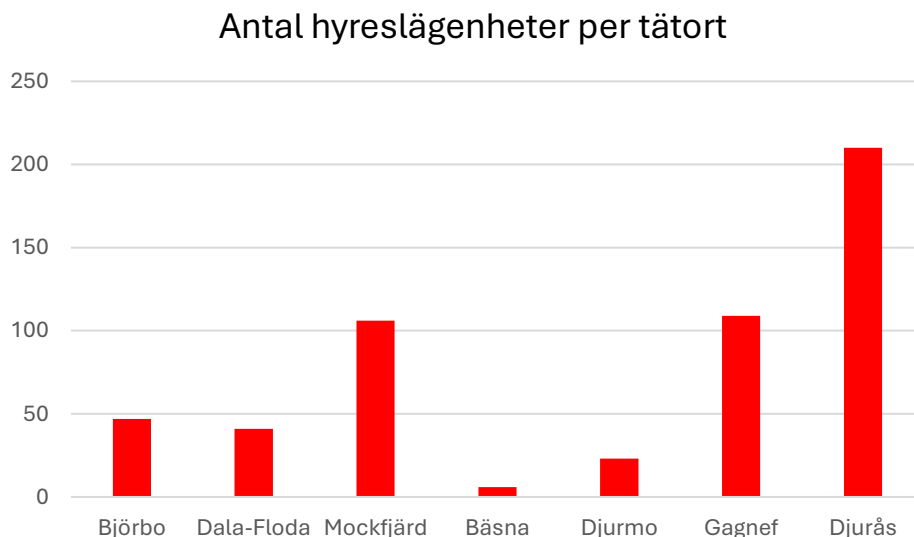
Antal lägenheter i kommunen uppgår till cirka 800. Av dessa är en majoritet, cirka 500, hyresrätter. Resterande är Gagnef kommuns lägenheter, bostadsrätter och uthyres av privatpersoner (exempelvis sekundär bostad på tomten som hyrs ut) (se figur 5).





Figur 5 Antal typ av lägenheter i kommunen

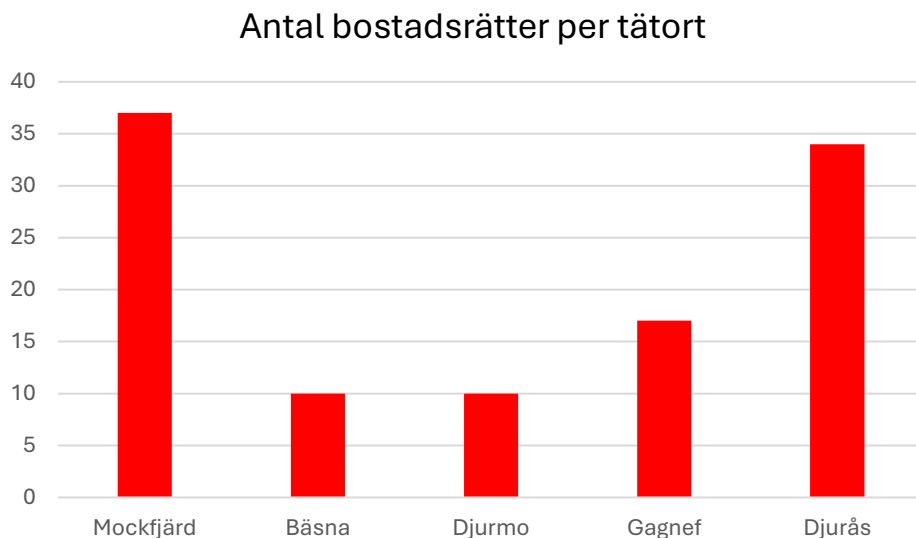
Hyreslägenheter i kommunen finns i de flesta av kommunens större tätorter, Djurås är den tätort med absolut flest lägenheter, drygt 200 (se figur 6). Koncentrationen av lägenheter i Djurås speglar tätortens roll med sin geografiskt fördelaktiga sida vid knutpunkten av E16 samt Riksväg 70 och den utbredda samhällsservice som finns i tätorten.



Figur 6 Antal hyreslägenheter per tätort

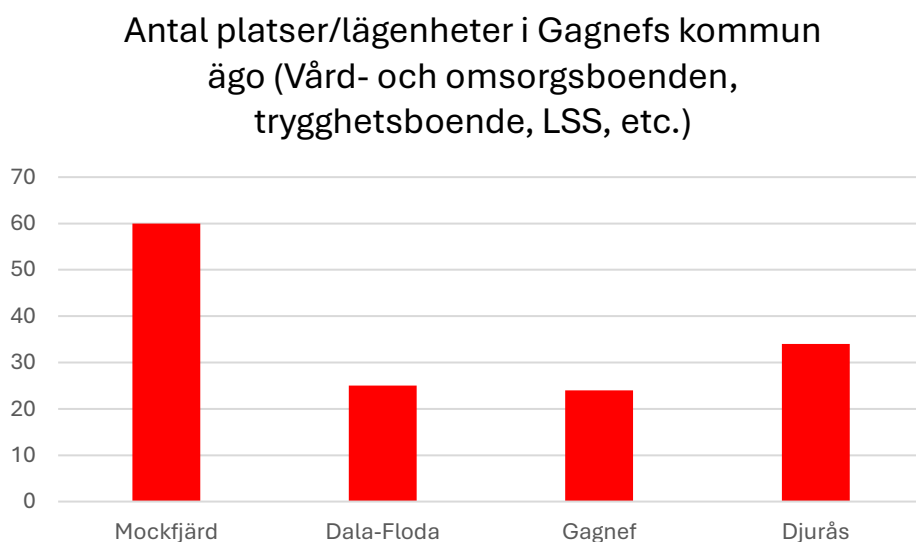
Bostadsrätter i kommunen finns i några av tätorterna i kommunen, med högst koncentration i Mockfjärd, följt av Djurås och därefter Gagnef (se figur 7). Det högra antalet bostadsrätter i de tre nämnda tätorterna speglar att det finns en större variation i

av bostadsformer. Bostadsrätter fungerar ofta som en brygga mellan hyresrätt och småhus eller som en ersättare av ett småhus som tidigare boendeform.



Figur 7 Antal bostadsrätter per tätort

Tätorter som innehåller platser för vård- och omsorg, trygghetsboenden, LSS, etcetera, som är i Gagnefs kommuns ägo är också spridd över kommunen. Flest i antal är Mockfjärd, följt av Djurås och därefter Dala-Floda. Dessa är till stor del vård- och omsorgsboenden samt trygghetsboenden (se figur 8).

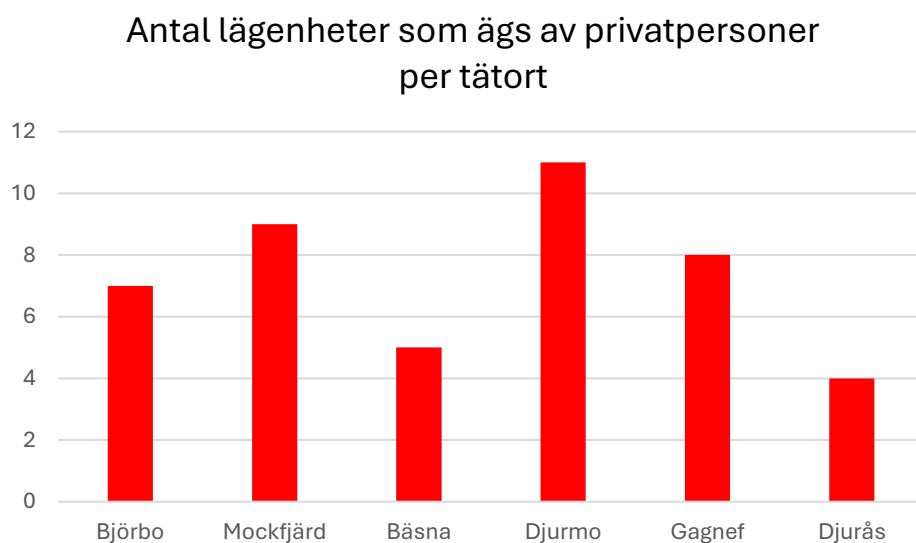


Figur 8 Antal platser/lägenheter i Gagnefs kommuns ägo (Vård- och omsorgsboende, trygghetsboende, LSS, etc.) per tätort

Antal lägenheter som ägs av privatpersoner (exempelvis stuga på villatomt, lägenhet i del av villa) är fördelat över flera av tätorterna. Flest av dessa ligger i Djurmo följt av Mockfjärd och därefter Gagnef (se figur 9). Andelen av dessa lägenheter är relativt liten jämfört med andra lägenhetstyper. En viss större andel lägenheter som ägs av

privatpersoner i Djurmo kan tyda på att det kortare avståndet till Falun och Borlänge gör lägenheterna attraktiva att hyra ut för utpendlare.

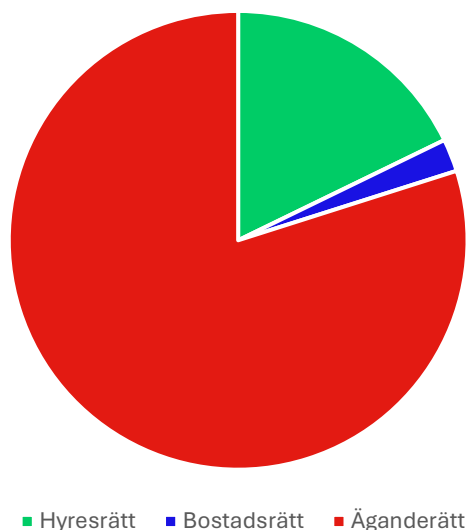
Som tidigare nämnts står Gagnefs kommun inför en demografisk utveckling där andelen äldre invånare ökar, vilket påverkar efterfrågan på särskilda boendeplatser. 2015 fanns det sex särskilda boenden i hela länet med totalt 90 platser. Gagnefs kommun har idag tre vård- och omsorgsboenden och totalt 115 platser samt ett korttidsboende med 6 platser. Kapaciteten är fullt utnyttjad och 2025 fanns en kö på cirka 10 personer.



*Figur 9 Antal lägenheter som ägs av privatpersoner per tätort*

Ovanstående statistik speglas också i andelen av olika upplåtelseformer i kommunen, cirka 80 procent är äganderätt följt av hyresrätter cirka 18 procent och minst, bostadsrätter cirka 2 procent (se figur 10). Andelen äganderätt som är den absolut största andelen och visar på att möjligheten att hyra eller köpa bostadsrätt i kommunen är begränsad.

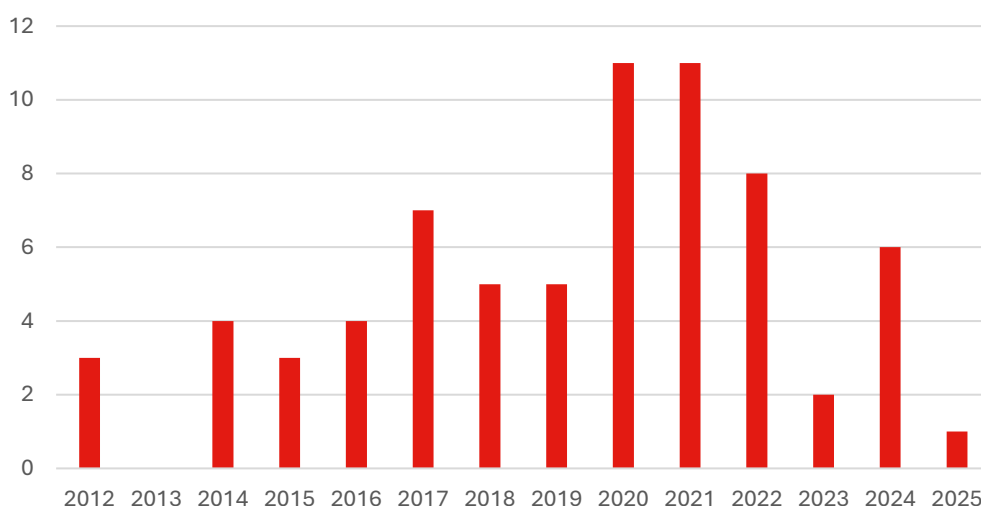
## Upplåtelseformer i Gagnefs kommun



Figur 10 Upplåtelseformer i Gagnefs kommun. Källa: Hur vi bor

Antalet beviljade enbostadshus 14 år tillbaka i tiden (se figur 11) visar att de första fem åren var antalet relativt lika, för att sedan 2017. En större ökning skedde 2020 och 2021, den ökningen tros bero på att låga räntor och en stark efterfrågan av bostäder sammanföll det året. Även möjlighet till distansarbete kan ha påverkat ökningen.

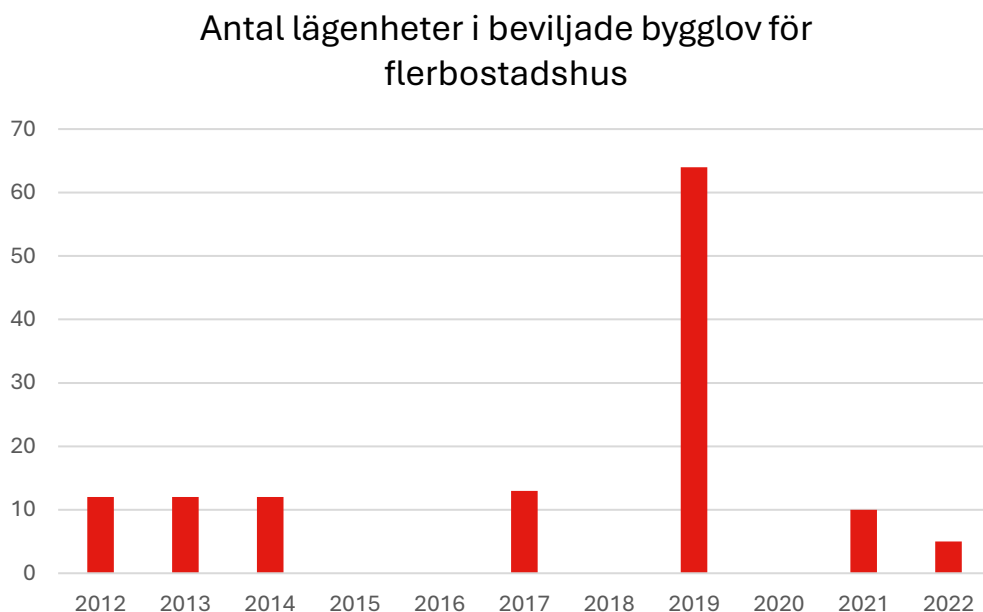
## Beviljade enbostadshus per år i Gagnefs kommun



Figur 11 Beviljade enbostadshus per år i Gagnefs kommun. Källa: Nova Bygg

Gagnefs kommun har, som tidigare nämnt, störst andel enbostadshus av alla Sveriges kommuner och därmed relativt få flerbostadshus. Sedan 2012 har det byggts 126 lägenheter i flerbostadshus. 2019 är det år som blev flest lägenheter beviljade bygglov, då uppfördes 64 lägenheter i två separata projekt (se figur 12), båda var privata initiativ. Innan dess var det fyra separata projekt som drevs av Gagnefsbostäder. Detta tyder på

en avsaknad av en jämn tillströmning av lägenheter, i stället är tillskottet sporadiskt och projektstyrt.



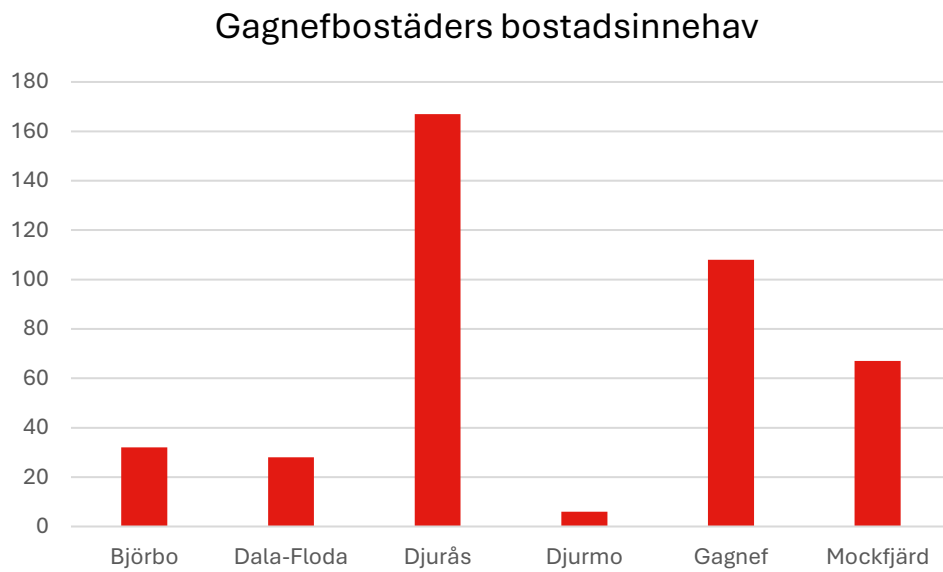
Figur 12 Antal lägenhet i beviljade bygglov för flerbostadshus. Källa: Nova Bygg

## Gagnefs allmännyttiga bostadsbolag (Gagnefbostäder)

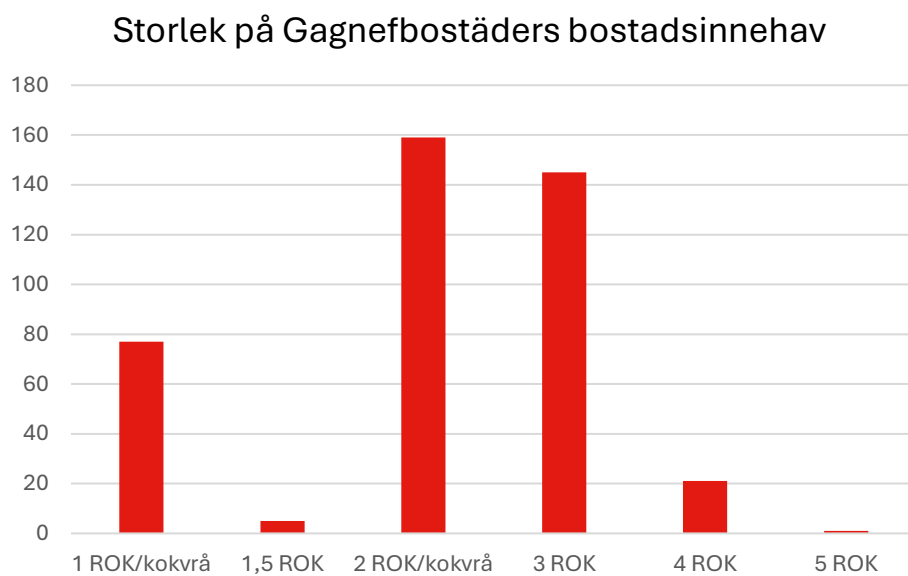
Gagnefbostäder är det kommunalägda bostadsbolaget i Gagnef kommun. I nuläget har Gagnefbostäder 408 lägenheter i sex av kommunens åtta tätorter; Björbo, Dala-Floda, Djurås, Djurmo, Gagnef och Mockfjärd (se figur 13). Av dessa lägenheter är 95 ettor- eller tvåor på markplan, alltså lämpliga för personer som har svårigheter att ta sig upp för trappor. Det råder hög efterfrågan på lägenheter i Djurås, Gagnef och Mockfjärd, där efterfrågan överstiger tillgången. I kontrast uppvisar Björbo ett lågt intresse, trots att flera av lägenheterna där nyligen genomgått renovering. Det bedöms att efterfrågan på hyresrätter i Björbo är låg.

Gagnefbostäders bestånd består främst av lägenheter av storleken 2 rum och kök (ROK) (159 lägenheter) och 3 rum och kök (145 lägenheter) följt av 1 rum och kök/kokvrå (77 lägenheter) (se figur 14).

I dagsläget står cirka 20 av Gagnefbostäders lägenheter outhyrda. Orsakerna till detta är främst relaterade till renoveringsbehov och att vissa av bostäderna ligger i mindre attraktiva lägen. Dessa faktorer påverkar möjligheten att hyra ut bostäder, särskilt i vissa geografiska områden. I nuläget finns inga planer på nyproduktion för att öka Gagnefbostäders bestånd, fokus ligger i stället på effektiv förvaltning och förbättrad uthyrning av det befintliga beståndet.



Figur 13 Gagnefbostäders bostadsinnehav fördelat på tätorter. Källa: Gagnefbostäder



Figur 14 Storlek på Gagnefbostäders bostadsinnehav. Källa: Gagnefbostäder

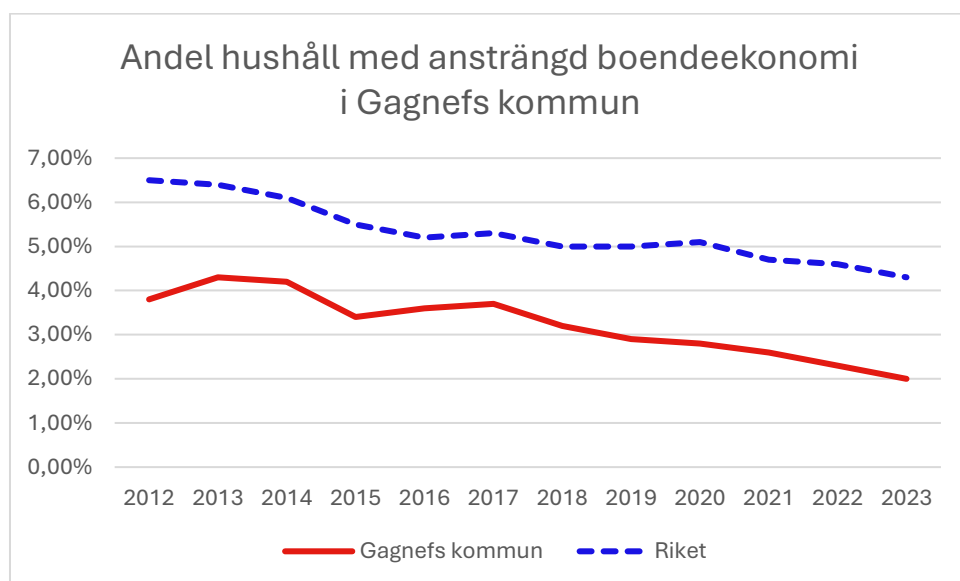
## Boendeekonomi



Enligt Boverkets rapport om bostadsbrist har andelen hushåll med ansträngd boendeekonomi i Sverige minskat stadigt från 6,5 procent 2012 till 4,3 procent 2023. Gällande Gagnefs kommun hade 3,8 procent av hushållen en ansträngd boendeekonomi år 2012. År 2023 hade andelen minskat till 2,0 procent, vilket är lägre än rikssnittet (se figur 15). Detta talar för att hushållen i

kommunen får en allt bättre boendeekonomi och därmed ekonomiska möjligheter att skaffa ett boende som passar hushållets egna behov.

Hushållens boendesituation påverkas till stor del av hushållsekonomin och sysselsättningsgrad inom hushållen. Gagnefs kommun har en sysselsättningsgrad på 86,5 procent, vilket är högre än rikets genomsnitt på 81 procent. Andelen bidragsförsörjda är 10,9 procent, jämfört med rikets 12,2 procent.



Figur 15 Andel hushåll med ansträngd boendeekonomi i Gagnefs kommun. Källa: SCB

Andelen trångbodda hushåll i kommunen har sedan 2012 varierat mellan 4,4 och 4,9 procent, med 4,9 procent år 2023. Högst är andelen trångbodda i hyresrätt där andelen var 8,6 procent 2023. Under samma period har andelen hushåll med hemmaboende vuxna barn pendlat mellan 4,2 och 3,6 procent, med 3,6 procent år 2023.



## Arbetsmarknadsförutsättningar



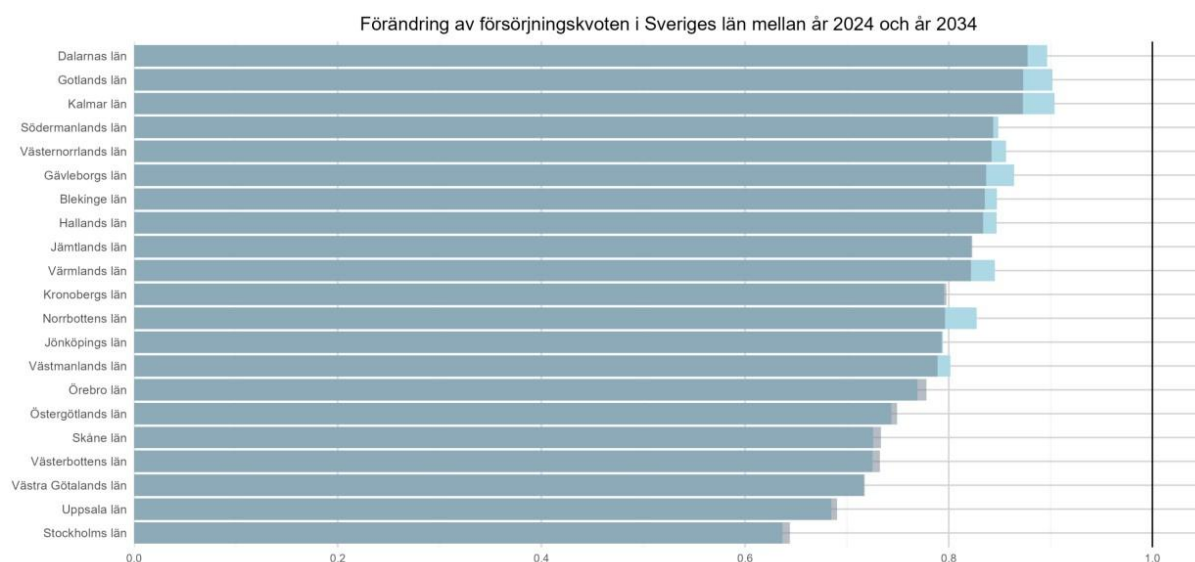
Bostadsläget i en svensk kommun påverkas till stor del av hur arbetsmarknaden ser ut i länet. I Sverige ligger arbetslösheten på 9,7 procent. Dalarna går mot strömmen jämfört med resten av Sverige då arbetslösheten i länet har minskat trots lågkonjunkturen, enligt Arbetsförmedlingens rapport för första kvartalet 2025. Gagnefs kommun har lägst arbetslöshet av alla Dalarnas

kommuner, 3,2 procent av kommuninvånarna är arbetslösa.

Dalarna har den högsta försörjningskvoten av Sveriges alla län. Det innebär att andelen personer som är beroende av försörjning från den arbetsföra befolkningen – alltså främst barn, unga och äldre, är högre än i något annat län.

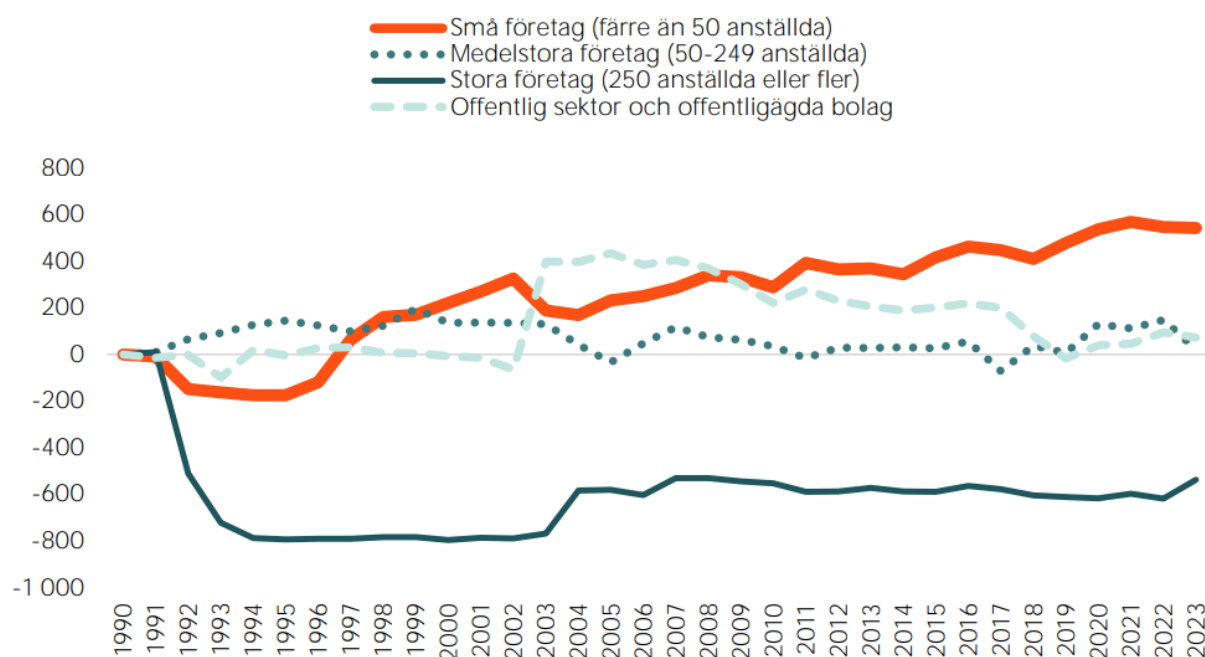
Som exempel går det i Dalarna ca 1,15 personer i arbetsför ålder per person som är beroende av försörjning. Detta kan jämföras med Stockholms län där det går ca 1,56 personer i arbetsför ålder per person som är beroende av försörjning (se figur 16). I Gagnefs kommun går det 0,95 personer i arbetsför ålder per person som är beroende av försörjning, som tidigare nämnt förväntas den äldre befolkningen öka medan den arbetsföra befolkningen minskar något fram till 2034. För Gagnefs kommun kan detta innebära en växande försörjningsbörda, vilket kan påverka både kommunens välfärdssystem och ekonomi samt den lokala arbetsmarknaden.

Att Dalarna ligger högst i denna jämförelse och att Gagnefs kommun har en högre försörjningskvot än snittet för Dalarna understryker behovet av strategisk planering för att möta framtidens utmaningar, exempelvis genom att främja inflyttning av personer i arbetsför ålder, stärka arbetskraftsdeltagandet och utveckla service för en åldrande befolkning.



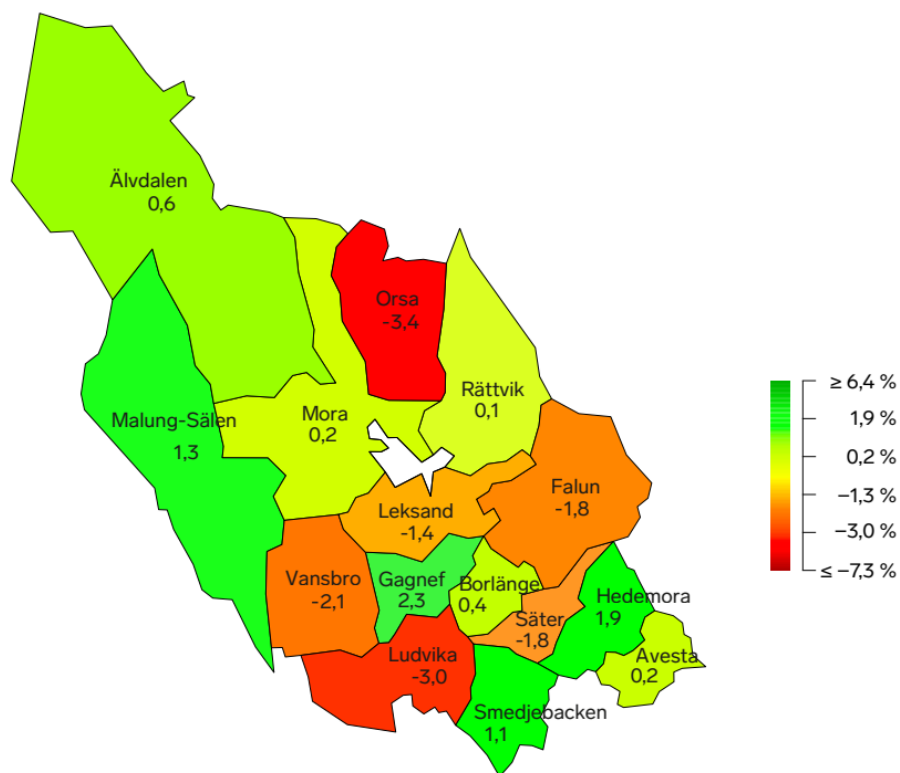
Figur 16 Förändring av försörjningskvoten i Sveriges län mellan 2024 och 2034. Källa: Region Dalarna

År 2025 fanns det 1737 registrerade företag inom alla olika bolagsformer med säte i Gagnefs kommun, majoriteten av dessa är enskilda näringsidkare. Majoriteten av företagen är småföretagare med 1–5 anställda, totalt är det 1 340 personer som jobbar för ett småföretag i Gagnefs kommun (se figur 17). Småföretagen står för 42 procent av arbetstillfällena i kommunen och av de privatägda företagen står småföretagen för 70 procent av arbetstillfällena. Skatteintäkterna från företagen i kommunen är 260 miljoner kronor per år.



Figur 17 Utveckling av antal jobb i Gagnefs kommun 1990–2023. Källa:

I Gagnefs kommun är branschen *Jordbruk, skogsbruk och fiske* den vanligaste, med cirka 20 procent av alla företag. Därefter följer branschen *Juridik, ekonomi, vetenskap och teknik* (företagstjänster) med 17 procent. Mellan 2022 och 2023 ökade jobbtillväxten med 2,3 procent i Gagnef. Det är den största ökningen i hela länet (se figur 18).



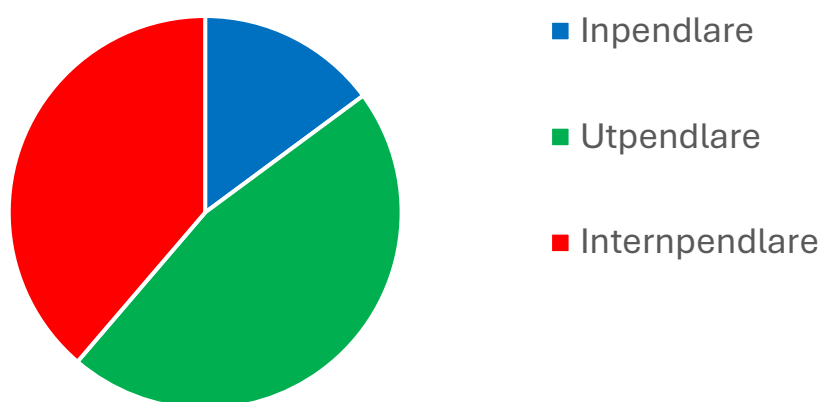
Figur 18 Tematisk karta visande jobbtillväxten i Dalarnas kommuner. Källa: Svenskt Näringsliv

## Arbetspendling

Gagnefs kommun satsar fortsatt på att vara en pendlingskommun och arbetar till exempel för att kunna öppna upp Västerdalsbanan för persontrafik samt utöka användandet till sådant man vill transportera ut ur byarna.

Antal vardagspendlare in och ut ur kommunen samt de som pendlar mellan kommunens orter (över 16 år, år 2024) presenteras i tabellen nedan. De flesta utpendlar till Borlänge, Falun och Leksand som tillsammans står för 2280 utpendlare (se figur 19). Som utpendlingskommun gör det Gagnef till en kommun som är förankrad i den regionala arbetsmarknaden, främst i Borlänge och Falun. Detta innebär att för många gagnefsbor så är närheten till riksväg 70 och E16 viktig för den dagliga pendlingen, många av kommunens större tätorter som Gagnef, Djurås och Mockfjärd ligger belägna längs med dessa två huvudstråk och väg 583 som kopplar samman Bäsna med den regionala arbetsmarknaden kan ses som en direkt konsekvens till den stora andelen utpendlare.

### Arbetspendlingsmönster Gagnefs kommun



Figur 19 Arbetspendlingsmönster i Gagnefs kommun 2024. Källa: Pendlarstatistik

# Behov och efterfrågan på bostadsmarknaden

## Regionalt

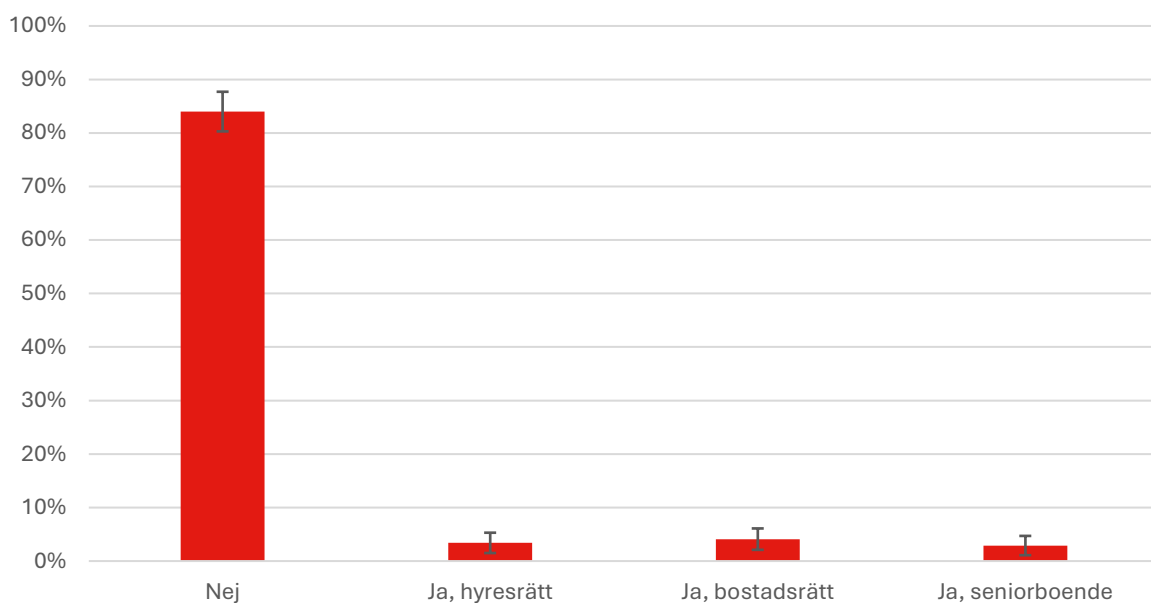
Regionalt så råder det bostadsbrist, främst i kommunerna runt Siljan och i många av de större tätorterna i länet. De flesta kommuner uppskattar att bostadsbehovet är tillfredsställt på medel- till hög nivå men att det största hindret för att tillgodose behovet av boende är att det saknas bostäder av viss hustyp, storlek eller geografisk placering. Andra anledningar till att bostadsbehoven inte går att tillfredsställa är den långa kötiden på hyresrätter för att få ett förstahandskontrakt och till viss del att bostadssökande saknar ekonomiska förutsättningar att köpa bostad i vissa kommuner.

## Lokalt

Gällande behovsuppfyllelse av bostadssituationen för invånarna i Dalarnas län rankar sig Gagnefs kommun lägst av alla kommuner i länet. Mellan 2015–2023 har kommunen haft ett underskott av bostäder med undantag för 2020 och 2023 då kommunen konstaterat att bostadsmarknaden var i balans i utbud och efterfrågan. Framöver visar prognosen på ett behov av ett tillskott av 8 bostäder mellan 2025–2034 samtidigt som det beräknas ett överskott av 27 bostäder under samma period. Det tyder på att det kan finnas en obalans på bostadsmarknaden där bostadsbeståndet i kommunen idag inte möter behovet. Ett obalanserat bostadsutbud innebär inte att efterfrågan saknas, i stället visar det på att marknaden till viss del har stagnerat på grund av brist på alternativ kring bostäder. Prognosen utgår från historiska trender och tar inte hänsyn till politiska ambitioner eller förändringar på arbetsmarknaden som kan förändra behovet och efterfrågan på bostäder. Att exempelvis möta det obalanserade utbudet med fler bostäder på eftertraktade platser kan skapa ett nytt framtidsscenario som avviker från vad prognosen visar.

En enkät som skickades ut med Statistiska Centralbyråns (SCB) medborgarundersökning med frågor till medborgare boendes i Gagnefs kommun om deras bostadssituation och boendebehov. Svaren visar att en stor andel av respondenterna är nöjda med sin boendeform, 84 procent skulle inte vilja ha en annan boendeform än den de har idag. De som önskar en annan boendeform är det 4 procent som önskar bo i bostadsrätt, 3 procent hyresrätt och 3 procent seniorboende (se figur 20).

## Skulle du vilja ha en annan boendeform?

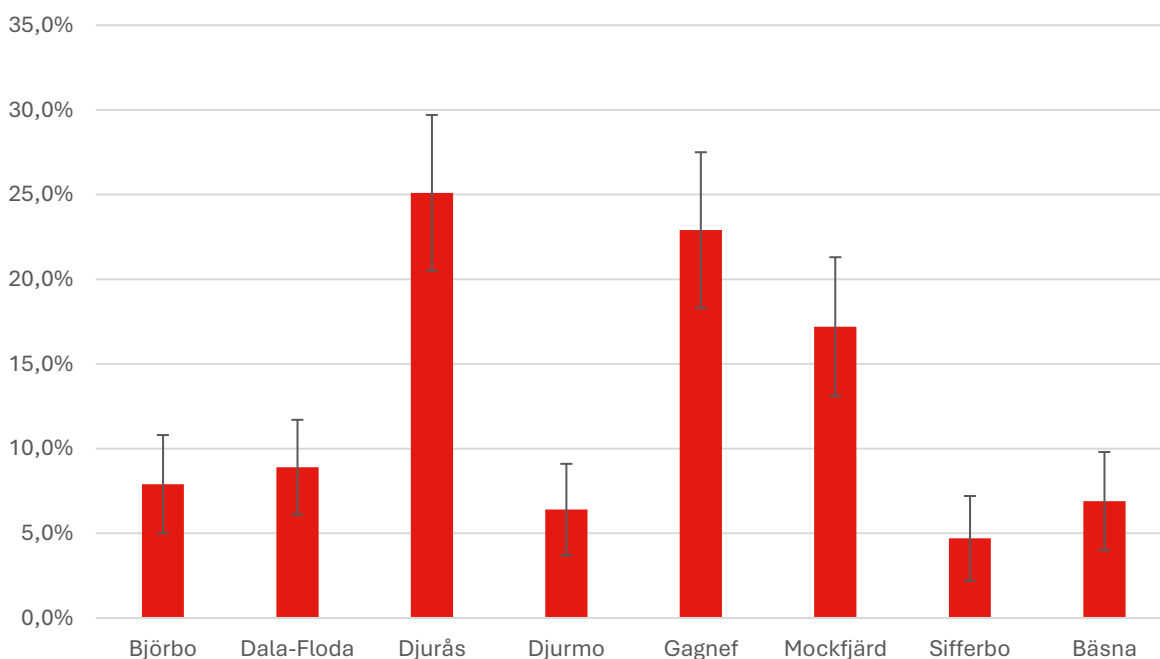


Figur 20 Svar från medborgarundersökning på fråga: Skulle du vilja ha en annan boendeform? Källa: SCB

(Färre än 10 svar på svarsalternativ; *Ja radhus, Ja trygghetsboende, Ja, annat.*)

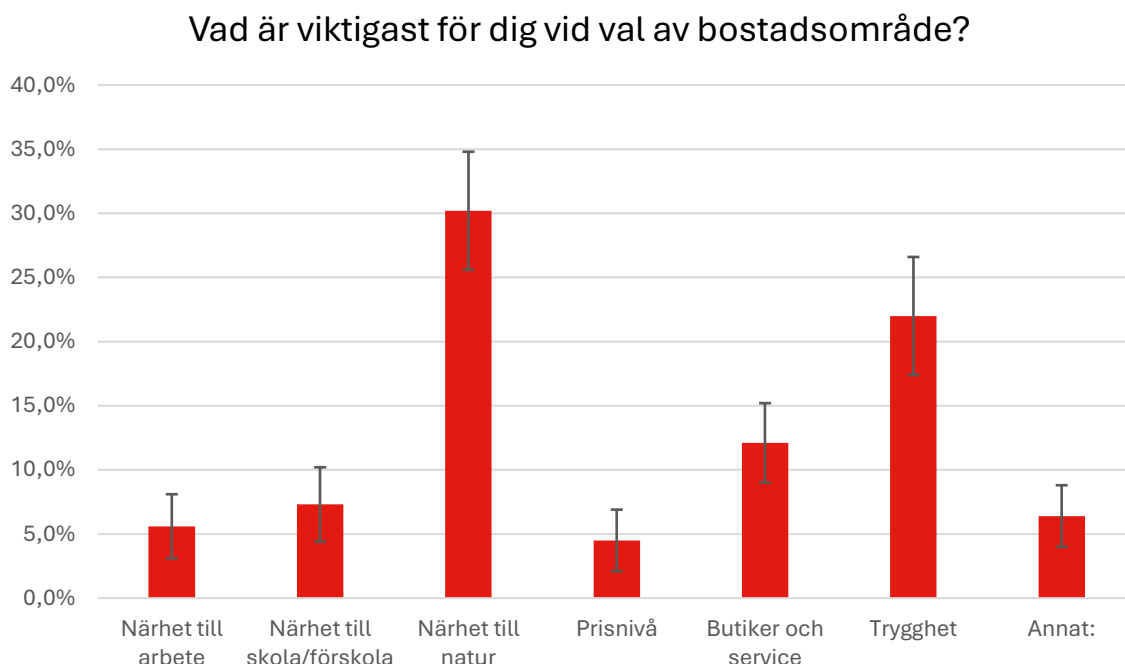
Samtidigt visar svaren om respondenternas föredragna bostadsområde att vissa tätorter var mer föredragna än andra. Exempelvis är Djurås det populäraste området att bo i med cirka 25 procent av svaren, följt av Gagnef, 23 procent och därefter Mockfjärd, 17 procent (se figur 21).

## I vilket område skulle du helst vilja bo?



Figur 21 Svar från medborgarundersökning på fråga: I vilket område skulle du helst vilja bo? Källa: SCB

Gällande vad som är viktigast för respondenterna vid val av bostadsområde är *Närhet till natur*, 30 procent av svaren, följt av *Trygghet*, 22 procent av svaren och därefter *Butiker och service*, 12 procent av svaren (se figur 22).



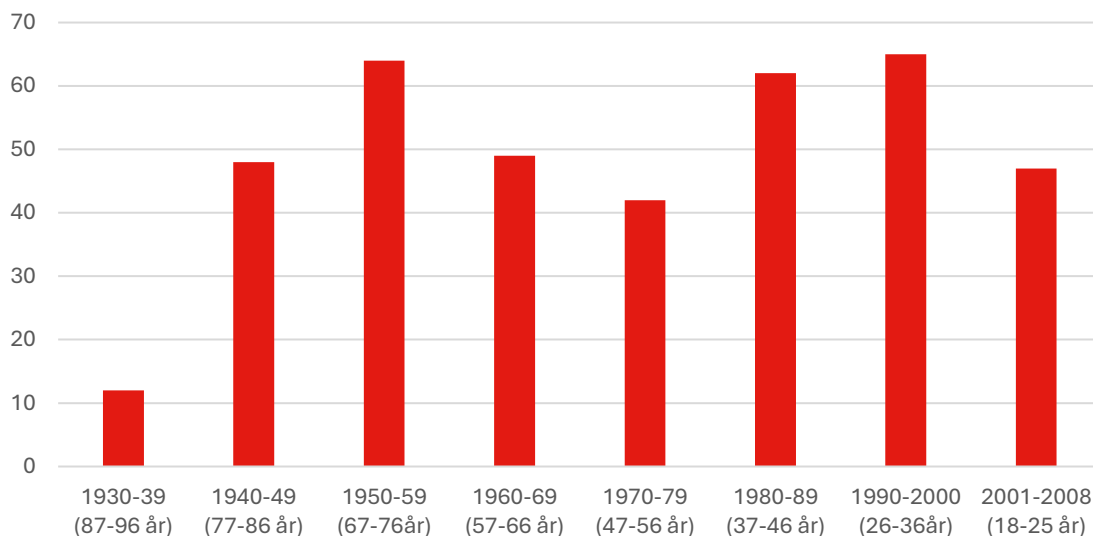
Figur 22 Svar från medborgarundersökning på fråga: Vad är viktigast för dig vid val av bostadsområde?

(Färre än 10 svar på svarsalternativ; *Närhet till vatten*, *Kollektivtrafik*)

## Hyresrätter

För närvarande står omkring 400 personer i Gagnefbostäders bostadskö (februari 2026). Åldern på dessa personer är spridd men flest är personer födda 1990–2000 (65 personer) och därefter personer födda 1950–1959 (64 personer) (se figur 23). Acasa, hyresvärd äger för närvarande 48 hyresrätter i kommunen där samtliga lägenheter är uthyrda. Omkring 80 personer står i Acasa bostadskö för bostäderna i Djurås (mars 2026).

## Ålder på personer stående i Gagnefbostäders bostadskö



Figur 23 Ålder på personer stående i Gagnefbostäders bostadskö. Källa: Gagnefbostäder

Gagnefbostäder har i nuläget inga planer på att bygga nya bostäder. I stället är fokus att förvalta det befintliga beståndet och optimera uthyrningen av de vakanta lägenheterna. För närvarande (april 2026) finns ingen kännedom om en större privat hyresvärd som visat intresse av att bygga nya hyresbostäder i kommunen.

## Mäklare

Bostadsmarknaden beskrivs av mäklare som att bostadsmarknaden ger ett prisvärt boende i naturnära läge med pendlingsavstånd till Falun och. De som flyttar till Gagnef kommer ofta från närliggande kommuner; Falun, Borlänge och Leksand. Det är generellt högre efterfrågan i orter som Djurmo, Djurås och Gagnef, till viss del även Dala-Floda. Specifikt efterfrågar större boenden såsom enplanshus eller större 2–3 rum och kök. Många köpare söker prisvärda bostadsrätter, särskilt äldre som vill flytta från större hus eller gård till ett boende med lägre boendekostnad. Mäklare vittnar om att tidigare boende i äganderätt i kommunen har flyttat till grannkommunerna där det finns ett större utbud av bostadsrätter till följd av det begränsade utbudet i Gagnefs kommunen. Nyproducerade bostadsrätter som säljs i kommunen idag kan kosta lika mycket, eller mer än en villa i kommunen vilket gör att intresset för dessa objekt kan vara lågt. Efterfrågan är generellt högre på villor men det stora utbudet gör också att det ofta råder balans på denna boendeform. Främst söker köpare tomter centralt i Djurås och enplansvillor centralt i tätorterna. Även tomter i vatten-nära läge är attraktiva på bostadsmarknaden.



## Särskilda gruppers bostadsbehov

Gagnefs kommun har, utöver det generella ansvaret för bostadsförsörjningen i kommunen också ett ansvar att tillgodose behovet av bostäder för ett antal särskilda grupper.

### *Socialtjänstlag*

I 2 kap 1 § står det att kommunen genom socialtjänsten ska bland annat främja enskildas ekonomiska och sociala trygghet. Gällande äldre personer ska kommunen i enlighet med 2 kap § 2, § 3 och § 4 arbeta för att äldre personer har möjlighet att leva och bo självständigt under trygga förhållanden och ha en aktiv och meningsfull tillvaro i gemenskap med andra och att äldre personer får goda bostäder. Kommunen ska också ha särskilda boendeformer för äldre personer som behöver omvårdnad och särskilt stöd samt tillfredsställa behovet av särskilda boendeformer för äldre personer. Detta innefattar boende som underlättar behovet av insatser i boendet och andra tjänster som kräver lättåtkomlighet samt att tillgodose behovet av att bryta oönskad isolering.

Enligt 8 kap § 10 ska personer som av fysiska, psykiska eller andra skäl möter betydande svårigheter i sin livsföring få bo på ett sätt som är anpassat efter deras individuella behov av särskilt stöd. Det är kommunen som ska tillgodose detta behov. Enligt 11 § ska kommunen också erbjuda bostäder med särskilt stöd för personer som har svårigheter i sin livsföring av fysiska, psykiska eller andra skäl.

I enlighet med 9 kap § 1 ska kommunen genom socialnämnden ansvarar för som är i behov av boende i familjehem, stödboende för barn och unga eller hem för vård eller boende tillgodoses. Enligt § 5 ansvarar också socialnämnden över att enskilda som behöver stöd och skydd till följd av hot, våld eller andra övergrepp ska tas emot i ett skyddat boende, däremot ska behovet av vissa hem i skyddat boende tillgodoses av staten.

### *Funktionsnedsatta*

I kommunen finns flera gruppboenden som är anpassade för personer med mer omfattande omvårdnadsbehov. Boendena Kajen, Åsen och Näset är alla gruppboenden där olika personers specifika behov och dygnet runt-omsorg kan tillgodoses. Här finns även korttidsboende. Boendet Dallotsen drivs i privat regi och vänder sig till personer med psykiska funktionsnedsättningar. Det har tidigare konstaterats att behovet av gruppboendestäder förväntas öka under de närmaste åren i enlighet med den demografiska utvecklingen. Det finns även korttidsboenden i kommunen som erbjuder korttidsvistelse utanför hemmet för barn, ungdomar och vuxna.

### *Äldre*

Olika typer av boendeformer som är anpassade efter äldres behov finns idag i kommunen. Ett nytt vård- och omsorgsboende öppnade 2023 med 60 nya platser. Totalt finns det i kommunen idag 115 platser på vård- och omsorgsboendena samt 6 korttidsplatser. Befolkningsutvecklingen pekar mot ett ökat behov under kommande år, och enligt kommunens prognos kommer 135 platser att krävas år 2030, vilket innebär ett tillskott på minst 19 nya platser för att möta efterfrågan.

### *Ungdomar och unga vuxna*

Kommunen har idag inga utpekade bostäder för ungdomar och unga vuxna, i stället hänvisas dessa personer till det ordinarie hyres- och köpebeståndet. Ungdomar som söker sin första bostad är i första hand intresserade av hyresrätter, kostnaden för bostaden är oftast det som styr var och hur stor bostad denna grupp efterfrågar.

## Förutsättningar för byggande

För att kommunen ska kunna verka för ett fortsatt byggande och möta efterfrågan bör det finnas kännedom om var det är möjligt att bygga. För närvarande råder det hög efterfrågan i vissa delar av kommunen där utbudet inte alltid kan tillgodose efterfrågan. Detta beror dels på att hänsyn måste tas till lagstiftning som hindrar bebyggelse, dels kan vissa områden inte vara lämpliga sett till en begränsad infrastruktur såsom vägar.

## Lediga detaljplanerade tomter för bostäder i Gagnefs kommuns

### tätorter

Det finns idag förutsättningar att bygga på många platser runt om i kommunen. Framför allt gäller detta tomter för småhus där det i dagsläget finns drygt 50 kommunalt ägda tomter i varierande storlek och geografisk placering som är lämplig för bebyggelse av småhus. Det finns även tomter och mark avsedd för flerbostadshus. Nedan följer en sammanställning av byggklara tomter och potentiellt exploaterbar mark som i dagsläget är privatägd mark.

#### **Djurås**

I Djurås finns åtta kommunalägda byggklara villatomter, varav 4 anses attraktiva. Tillsammans med exploatering av privatägd mark går det potentiellt att bygga omkring 180 nya bostäder. Det råder hög efterfrågan på tomter i Djurås.

#### **Bäsna**

I Bäsna finns en (1) kommunalägd byggklar villatomt. Tillsammans med exploatering av privatägd mark går det potentiellt att bygga omkring 80 nya bostäder. Det råder hög efterfrågan på tomter i Bäsna.

#### **Djurmo**

Djurmo har idag ingen kommunalägd tomt för bostäder. Tillsammans med exploatering av privatägd mark finns potential att bygga omkring 20 nya bostäder. Det råder hög efterfrågan på tomter i Djurmo.

#### **Sifferbo**

Sifferbo har idag två kommunalägda byggklara villatomter. Tillsammans med nyexploatering av privatägd mark kan det byggas omkring 40 nya bostäder beroende på boendeform. Det råder hög efterfrågan på tomter för bostäder i Sifferbo.

#### **Gagnef**

I Gagnef finns fyra kommunalägda byggklara villatomter och en (1) tomt för flerbostadshus med max åtta lägenheter. Tillsammans med nyexploatering av privatägd mark kan det byggas omkring 50 nya bostäder beroende på boendeform. Det råder hög efterfrågan på tomter i Gagnef.

## **Mockfjärd**

I Mockfjärd finns 12 kommunalägda byggklara villatomter, varav sex anses vara svårsålda på grund av sina oattraktiva lägen. Finns potential att bygga runt på privatägd mark med cirka 70 bostäder beroende på boendeform. Det råder måttlig efterfrågan på tomter i Mockfjärd.

## **Dala-Floda**

I Dala-Floda finns tre kommunalägda byggklara villatomter och kommunalägd mark med detaljplaner som bäst lämpar sig för flerbostadshus. Tillsammans med nyexploatering av privatägd mark kan det byggas omkring 180 nya bostäder beroende på boendeform. Det råder låg efterfrågan på tomter i Dala-Floda.

## **Björbo**

I Björbo finns 24 kommunalägda byggklara villatomter. De flesta av dessa tomter förväntas inte bebyggas inom den närmsta tiden. Det råder låg efterfrågan på tomter i Björbo.

## **Mål och planerade åtgärder**

I Gagnefs kommun pågår ett antal projekt för att öka planberedskapen. Pågående planläggning för bostäder och verksamheter syftar till att skapa bättre förutsättningar för att Gagnefs kommun ska ha en befolkningstillväxt och fler arbetstillfällen. Nedan följer planerade projekt som är på gång i kommunen.



### **Sifferbo industriplan**

Planen innebär 7–10 tomter för småindustri och detaljplanen är just nu på samråd. Dessa tomter möjliggör fler arbetstillfällen och har potential att öka efterfrågan på bostäder i kommunen.

### **Stora skogen, Djurås**

En boendemiljö med upp till 300 nya bostäder i olika upplåtelseformer av varierande karaktär och plats för en förskola. Området har stora kvaliteter med närhet till befintlig service, goda kommunikationer och grönområden.

### **Älvbyn, Bäsna**

Utveckling av skogsmark till ca 30 tomter planerade för bostäder enligt LIS-planen, främst småhus men även viss flerbostadsbebyggelse.

## Sammanfattning

I Gagnef kommun finns det goda förutsättningar för stabila boendeförhållanden och befolkningen i kommunen har ökat fram till år 2021. Andelen hushåll med ansträngd boendeekonomi minskar och arbetslösheten i kommunen är lägst i hela Dalarna.

Samtidigt visar befolkningsprognosen från SCB, baserad på en statistisk framskrivning av historiska scenarier, på en befolkningsminskning där en ökad andel äldre i kombination med att allt färre barn föds. Detta speglas också i Dalarna där trenden i länet pekar på en minskning av antal födda barn per kvinna år 2024 jämfört med tidigare år. Fram till år 2045 väntas antalet äldre personer (80+ år) öka med drygt 8 000 individer samtidigt som antalet yngre personer (0–19 år) minskar med drygt 10 000 individer. Befolkningen i Dalarna väntas minskar fram till år 2045 där Gagnef beräknas minska mer än genomsnittet i länet, samtidigt som riket i sin helhet beräknas se en ökad folkmängd. Denna trend går redan att se på lokal nivå där Gagnefs kommun låg under reproduktionsnivån år 2024.

Att riket som helhet växer i folkmängd och Dalarna väntas minska i befolkning visar på att det finns potential att attrahera inflyttare till Gagnef från andra delar av landet. Det framtidsscenariot som prognosen presenterar bör betraktas som ett nollalternativ, ett scenario som kan inträffa ifall inga aktiva insatser görs. Eftersom prognosen innefattar en rad antaganden baserat på historiska trender kan det faktiska utfallet påverkas av hur kommunens planberedskap och aktiva markpolitik ser ut, hur arbetsmarknaden utvecklas och bostadsbeståndets sammansättning av olika upplåtelseformer. Även omvärlden och världsekonomin har stor påverkan på hur bostadsmarknaden påverkas.

Bostadsmarknaden i Gagnefs kommun är unik med andelen småhus som uppgår till 80 procent av beståndet. Detta motsvarar 4900 permanentbostäder och väntas öka i antal i takt med att fler tomter bebyggs. Majoriteten av de som svarat i medborgarundersökningen från SCB uppgav att de inte önskar ha en annan boendeform. Det visar på en styrka i bostadsutbudet i Gagnef, många inte önskar bo i annan boendeform än den de för närvarande har vilket vittnar om att personer boende med äganderätt, ofta i småhus, är nöjda med sin boendeform.

SBC:s medborgarundersöknings speglar endast uppfattningarna hos de som bor i kommunen och deras bostadsbehov, enligt lokala mäklare råder ett mönster av att invånare söker sig till grannkommunerna för att där finna ett mer diversifierat utbud av bostäder. Det indikerar på att kommunens bostadsutbud inte är tillräckligt varierat och saknar den bredd av bostäder som efterfrågas. Utflyttningen till grannkommunerna bör därför ses som en signal från marknaden att det finns ett behov av alternativ till småhusbeståndet i kommunen.

Ett annat tecken på en bristande variation av bostadstyper är trångboddheten bland boende i Gagnef. Trångboddheten i kommunen har varierat under senaste åren mellan 4,4 och 4,9, år 2023 var andelen trångbodda hushåll 4,9 procent. Trångboddheten är högre bland hyreslägenheter vilket kan tyda på en brist av lägenheter av varierande storlek när familjer växer och får fler barn. Det kan också råda trångboddhet i småhus när unga vuxna har svårt att hitta sitt första boende, ofta en mindre hyresrätt, och i stället blir kvar boendes i föräldrahemmet.

En annan utmaning i kommunens bostadsutbud är skillnaden i utbud av byggklara tomter. I en del av kommunens större tätorter råder det brist planlagda tomter, i andra delar av kommunen finns de i stället ett överskott av tomter som förblir osålda. Avståndet till de större inpendlingskommunerna kan vara en orsak då hustomternas geografiska placering har stor påverkan på efterfrågan.

Vidare finns det i kommunen ett generellt större behov av fler hyresbostäder och att upplåta mark för flerbostadshus i attraktiva lägen. Bostadsköerna till hyresrätter överskrider tillgången, främst i de mer eftertraktade tätorterna som Djurås, Gagnef och Mockfjärd. Prognosen med en ökad andel äldre pekar också på ett ökat behov av lägenheter och platser på vård- och omsorgsboenden kommande år. Det går även att tyda ett visst intresse för att bo på trygghetsboenden.

I kommunen planeras det för flera nya bostadsområden som kan möta efterfrågan på fler bostäder i de delar av kommunen där det råder brist. Framför allt de utpekade områdena för bostadsbyggande i Stora Skogen i Djurås och Älvbyn i Bäsna, båda naturnära och ligger i närheten av samhällsservice väntas möta efterfrågan på bostäder nära inpendlingskommunerna.

## Rekommendationer

Utifrån vad som uppkommit i analysen av Gagnefs kommuns bostadsförsörjning finns ett antal rekommendationer för att möta behovet och efterfrågan på bostäder kommande år.

Behov och efterfrågan på vård- och omsorgsplatser kommer på sikt att öka i takt med att antalet äldre ökar. Därmed kommer behovet av vård- och omsorgsplatser såsom äldreboenden och trygghetsboenden att öka. För att möta denna utveckling bör fler av dessa boenden planeras och byggas. Fler boenden för äldre personer har också potential att frigöra småhus som lämpar sig väl för barnfamiljer och möjliggör en högre rörlighet på bostadsmarknaden.

Den höga andelen småhus i Gagnef i kombination med de naturnära boende som invånare i Gagnef har är vad som gör kommunen unikt attraktiv med sitt bostadsutbud. Personer som söker småhus i naturnära läge möter i kommunen ett stort, prisvärt, utbud som har potential att konkurrera med grannkommunerna.

Samtidigt skapar detta också utmaningar att kunna bo i kommunen för de som söker annat än ett småhus som bostadstyp. Yngre personer efterfrågar ofta små lägenheter, generellt sett hyresrätter som ett första boende. Äldre personer efterfrågar generellt större lägenheter i markplan eller med hiss i byggnaden. Bedömningen är därför att det bör byggas både bostadsrätter och hyreslägenheter i varierande storlek. De lägenheter som efterfrågas är sådana som innebär låga kostnader för de boende, antingen låg avgift i en bostadsrättsförening eller låg hyra på hyresrätter. I och med att det råder en hög efterfrågan på lägenheter vilket bekräftas av antalet personer i bostadsköerna och mäklares analys av marknaden råder det en efterfrågan av lägenheter i kommunen. Prisvärda lägenheter och småhustomter i attraktiva lägen är något som fortsatt har potential att locka invånare från grannkommuner att flytta till Gagnefs kommun.

Gällande tomter för upplåtelse av bostad bedöms behov och efterfrågan vara fortsatt stor kring tätorterna, främst gäller detta Djurås, Djurmo, Sifferbo, Bäsna och vissa delar av Gagnef. Tomternas läge i tätorten är ofta avgörande för hur stor efterfrågan är samt faktorer som närhet till service och närhet till grönområden spelar en stor roll för hur hög efterfrågan är. I och med Gagnef kommuns roll som utpendlingskommun är närheten till viktiga infrastrukturstråk såsom E16 och Riksväg 70 samt Dalabanan en viktig faktor till var bebyggelse sker. Kommunen bör proaktivt stärka sin planberedskap och planera för nybyggnation av bostäder i dessa områden. Västerdalsbanan och väg 583 är också viktiga stråk för framtida bostadsetableringar där exempelvis Bäsna kan erbjuda attraktiva boendemiljöer med närhet till Falun och Borlänge. Utöver närheten infrastrukturstråken ger ska den fysiska planeringen vägledas av den fördjupade översiktsplanen för respektive tätort. Vidare fungerar LIS-plan som ett planeringsverktyg för att identifiera vilka områden i vattennära läge som lämpar sig för bebyggelse.