

Åmåls kommun



# UTINAST

## Bostadsförsörjningsprogram för Åmåls kommun

Antagen av XXXXX

Reviderad XXXXX



# Bostadsförsörjningsprogram för Åmåls kommun

---

## Sammanfattning

Enligt lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar ska varje kommun ta fram riktlinjer för att planera bostadsförsörjningen i kommunen. Syftet är att skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder och för att främja ändamålsenliga åtgärder för att bostadsförsörjningen förbereds och genomförs.

Inom ramen för bostadsförsörjningsprogrammet har hushållens bostadsbehov undersökts samt om nuvarande bostadsbestånd möter behoven. En hushållsprognos mot 2030 har tagits fram utifrån befolkningsprognosen för att kunna uppskatta behovet av olika typer av bostäder framöver. Olika åldersgrupper ställer generellt sett olika krav på sitt boende, vilket gör det särskilt angeläget att få en bild av hur olika åldersgrupper kommer att öka eller minska de närmaste åren.

## Hushållens boendesituation

Åmål kommuns befolkning och bostadsutbud är till största delen koncentrerad till Åmåls tätort där 75% av kommunens invånare bor. I nuläget bor omkring 60 % av hushållen i Åmål småhus, 35 % i flerbostadshus och resterande 5 % bor i övriga hus/specialbostäder. Störst andel av hushållen utgörs av enpersonshushåll vilket följer mönstret för hela riket. I jämförelse med länet bor hushållen rymligt i sina bostäder i småhus eller i lägenheter med tillräckligt många rum. Dock finns det ett antal trångbudda hushåll i kommunen, ungefär 130-350 hushåll, av totalt drygt 6000 hushåll. Dessa hushåll utgörs framförallt av barnfamiljer med tre barn som bor i för lägenheter med för få rum.

I kommunen finns det cirka 400 hushåll med ansträngd boendeekonomi och av den orsaken har svårt att tillgodogöra sig en godtagbar bostad. Det är framförallt ensamstående i unga åldrar (18-29 år) och efter pensionsåldern (65 år och äldre) som har en ansträngd boendeekonomi.

## Bostadsbehovet mot 2030

Enligt befolkningsprognosen, 2020-2030, kommer befolkningen som helhet att minska i Åmål kommun, och i stort bedöms det inte råda brist på bostäder idag eller mot 2030 i kommunen. Hushållsprognosen visar dock att antalet hushåll med en referensperson på 76 år eller äldre kommer att öka med 284 hushåll år 2030 i jämförelse med år 2020. En del av dessa hushåll kommer vara i behov av en bostad anpassad för äldres behov, så som god tillgänglighet med hiss med mera eller en specialbostad. Ett mönster syns att äldre hushåll över tid och i takt med att åldern ökar övergår från ägt småhus till hyresrätt och bostadsrätt i flerbostadshus. I takt med en åldrande befolkning kommer efterfrågan på hyresrätter och bostadsrätter öka från denna grupp. Detta kan innebära att viss nyproduktion för denna grupp är nödvändigt för att täcka bostadsbehovet, särskilt då en betydande andel av det befintliga flerbostadsbeståndet saknar hiss. Det finns framförallt behov av lägenheter med två rum och kök eller fler. Ettor inte är en vanligt förekommande lägenhetsstorlek för någon hushållstyp och efterfrågan för denna storlek är relativt låg.

Flyttbenägenheten hos den äldre befolkningen är generellt låg och en del äldre bor kvar i bostäder, exempelvis stora villor, som inte längre fyller deras ökade behov av exempelvis tillgänglighet och närhet till service samt samhällsfunktioner. Att bygga nya hyresrätter och bostadsrätter, anpassade för äldres behov, i attraktiva lägen med när tillgång till service, kan underlätta för den äldre befolkningen som har behov av att flytta ifrån villan till ett mer anpassat boende.

På sikt har Åmål kommun mål om att motverka den negativa befolkningsutvecklingen genom att i större utsträckning bevara och attrahera kommuninvånare. Kommunen har en nettoutflyttning av unga vuxna men däremot en nettoinflyttning av unga barnfamiljer. För att i ännu större utsträckning verka för en inflyttning av barnfamiljer till kommunen är det viktigt att det finns bostäder som är anpassade för denna grupp. För att öka antalet anpassade bostäder för potentiella inflyttande barnfamiljer kan kommunen verka för att frigöra villor i det befintliga beståndet genom att exempelvis underlätta för den äldre befolkningen att flytta ifrån sitt småhus till ett mer anpassat boende, samt verka för nyproduktion av prisvärda moderna småhus i attraktiva- och vattennära lägen.

### **Bostadsbehovet för särskilda grupper**

Vissa människor har svårare att komma in på bostadsmarknaden. Kommunen har ett särskilt ansvar att tillhandahålla bostäder åt personer med fysiska och psykiska funktionshinder, för äldre med behov av särskilt boende samt enskilda personer som av olika anledningar står långt ifrån bostadsmarknaden.

I takt med en åldrande befolkning är det viktigt att kommunen har god tidsplanering av nya specialbostäder för äldre. I lokalförsörjningsstrategin (Åmål, 2020) görs en bedömning att det behövs byggas ett eller fler äldreboenden med sammanlagt 56 platser för att täcka behovet 2029, givet att hyresavtalet på äldreboende Ekbacken sägs upp.

Baserat på befolkningsprognosen 2020-2030 kommer behovet av LSS boenden inom Åmåls kommun i princip vara oförändrat framöver. Det är dock viktigt att kommunen är lyhörd gentemot befolkningen för att fånga upp plötsliga ökning eller minskningar i behovet. I bostadsmarknadsenkäten för 2020 anges exempelvis att det råder underskott på bostäder för personer med funktionsnedsättning som behöver särskilt boende.

Bostadsförsörjningen för nyanlända eller andra hushåll som står långt ifrån den ordinarie bostadsmarknaden löser kommunen genom att hyra lägenheter av såväl det kommunala bostadsbolaget som privata bostadsbolag. Dessa lägenheter hyrs sedan ut i andra hand med ett så kallat socialt kontrakt. Historisk har behovet av sociala kontrakt varit större än tillgången. Kommunen bör ha en proaktiv planering för att hitta lämpliga lägenheter för denna målgrupp, eftersom behovet varierar över tid.

### **Marknadsförutsättningar**

I kommunen finns detaljplanlagt område med möjlighet att bygga ca 220 bostäder i flerbostadshus och ca 230–265 friliggande villor, se kapitel 5. Störst hinder för att bygga nytt är att priset för nya bostäder blir väsentligt mycket högre än för befintliga bostäder. För att kunna bygga nya bostäder till rimligare kostnader behöver anläggningsarbeten för offentlig infrastruktur vara klara. Flera våningar och mindre boyta är andra faktorer av betydelse för priset. Mest ekonomiskt är att kunna omvandla befintliga byggnader till bostäder.

## Innehållsförteckning

Sammanfattning.....	2
1. Inledning .....	5
2. Mål och vision för bostadsförsörjning.....	6
2.1 Nationella mål .....	6
2.2 Regionala mål .....	6
2.3 Kommunala mål.....	6
3. Kommunens verktyg.....	8
3.1 Översiktsplanering.....	8
3.2 Detaljplanering .....	8
3.3 ÅKAB .....	8
4. Förutsättningar för planeringen för bostadsförsörjningen .....	9
4.1 Befolkning.....	9
4.1.1 Befolkningsstruktur .....	9
4.1.2 Befolkningsutveckling fram till idag .....	10
4.1.3 Hushållsamansättning .....	13
4.1.4 Befolkningsprognos .....	14
4.1.5 Hushållsprognos .....	17
4.1.6 Slutsatser .....	17
4.2 Hushållens boende .....	18
4.2.1 Trångboddhet och boendeekonomi.....	18
4.2.2 Hushållens boende per hushållstyp .....	20
4.2.3 Hushållens boende per åldersgrupp .....	22
4.2.4 Hushållens betalningsförmåga .....	24
4.2.5 Slutsatser .....	25
4.3 Bostadsmarknaden.....	26
4.3.1 Befintligt bestånd av bostäder .....	26
4.3.2 Byggande .....	29
4.3.3 Efterfrågan på bostadsrätter och villor .....	30
4.3.4 Efterfrågan på hyresrätter.....	34
4.3.5 Slutsats om bostadsmarknaden i Åmåls kommun .....	37
4.4 Marknadsförutsättningar .....	39

4.4.1 Förutsättningar för att bygga hyresrätter .....	39
4.4.2 Användande av befintligt bostadsbestånd.....	40
4.4.3 Arbetsmarknad och utbildningsmöjligheter .....	40
4.4.4 Slutsats .....	41
4.5 Bedömning av bostadsbehovet.....	43
4.5.1 Bostadsbehov för särskilda grupper.....	44
5. Utvecklingsområden.....	47
5.1 Obebyggd detaljplanelagd mark .....	47
5.1.1 Kvarteret Illern.....	47
5.1.2 Västra Åsen.....	48
5.1.3 Näsudden.....	48
5.1.4 Norra Nygård.....	49
5.1.5 Tössebäcken .....	50
5.1.6 Kilarna 1:81.....	50
5.1.7 Edsleskog .....	51
5.1.8 Norra hamnplan och Måkeberg .....	51
5.1.9 Övriga områden.....	52
6. Källor .....	53

## 1. Inledning

Enligt lag (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar ska varje kommun genom framtagande av riktlinjer planera för bostadsförsörjningen i kommunen. Syftet med planeringen ska vara att skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder och för att främja att ändamålsenliga åtgärder för bostadsförsörjningen förbereds och genomförs. Kommunens riktlinjer för bostadsförsörjningen ska bland annat innehålla kommunens mål för bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet.

Uppgifterna ska särskilt grundas på en analys av den demografiska utvecklingen, av efterfrågan på bostäder, bostadsbehovet för särskilda grupper och marknadsförutsättningar. Riktlinjer för bostadsförsörjningen ska antas av kommunfullmäktige under varje mandatperiod. Förändras förutsättningarna för de antagna riktlinjerna ska nya riktlinjer upprättas och antas av kommunfullmäktige. Kommunens riktlinjer för bostadsförsörjningen ska vara vägledande vid tillämpningen av 2 kap. 3 § 5 plan- och bygglagen (2010:900). I Åmåls kommun utgör detta bostadsförsörjningsprogram kommunens riktlinjer för bostadsförsörjningen.

## 2. Mål och vision för bostadsförsörjning

### 2.1 Nationella mål

Regeringens övergripande mål för samhällsplanering, bostadsmarknad, byggande och lantmäteriverksamhet är att ge alla människor i alla delar av landet en från social synpunkt god livsmiljö där en långsiktigt god hushållning med naturresurser och energi främjas samt där bostadsbyggande och ekonomisk utveckling underlättas.

### 2.2 Regionala mål

Länsstyrelsen för Västra götalandregionen har tagit fram en bostadsmarknadsanalys 2020, som grundar sig i stor omfattning på kommunernas svar i Bostadsmarknadsenkäten 2020 (Västra Götalands län, 2020)

Länsstyrelsen konstaterar att det är brist på bostäder i stora delar av länet men situationen är nu något bättre än tidigare och antas förbättras än mer på sikt. Folkmängden i Västra Götalands län ökade med cirka 16 000 invånare under 2019, en lägre ökning än de senaste tre åren. Anledningen är främst en minskad invandring. I befolkningsprognosen från 2019 gör Västra Götalandsregionen bedömningen att folkmängden kommer att fortsätta att öka i länet men i en lägre och kontinuerligt avtagande takt fram till 2030.

Under 2019 påbörjades byggandet av 9 800 bostäder i länet, vilket är något fler än under 2018. Av dessa fanns 7 400 i Göteborgsregionen, vilket motsvarar cirka 75 procent av länets påbörjade bostäder. De andra delregionerna står för betydligt lägre andelar: i Fyrbodal påbörjades cirka 1 040 bostäder (11 procent) under 2019.

Baserat på förändringarna av folkmängden enligt den regionala befolkningsprognosen har Länsstyrelsen beräknat att behovet av nya bostäder är cirka 6 400 per år de kommande tio åren. Utifrån att en ökad koncentration av folkmängden förväntas ske till Göteborgsregionen så antas 75 procent av behovet av bostadsbyggande finnas där. I Fyrbodal, där Åmål ingår, uppskattas behovet till cirka 500 bostäder per år fram till 2030.

Hushåll som ska etablera sig på bostadsmarknaden som har svag ekonomi och svagt kontaktnät har fortfarande svårt att hitta en första bostad i stora delar av länet. I Regional utvecklingsstrategi för Västra Götaland 2021 – 2030 är ett av målen att öka inkluderingen i regionen. För att uppnå målet behöver tillgång till bostäder möjliggöras för alla samhällsgrupper och boendesegregationen behöver minska. För regionen är det av stor vikt att skapa attraktiva och stimulerande livsmiljöer – både för dem som lever och verkar på en plats och för besökare.

### 2.3 Kommunala mål

Uppdateras eventuellt utifrån nya slutsatser i aktuell rapport i samråd med Åmål kommun.

*Tidigare text enligt följande: Åmåls vision är Sveriges mest gästvänliga stad. Det innefattar bland annat vår bild av den charmiga småstaden med ett aktivt centrum. Det ska vara barnvänligt, tryggt, enkelt och finnas prisvärda boenden. Dessutom ryms bilden av en levande landsbygd, småskalighet och nybyggaranda. För att nå denna vision vill vi göra följande satsningar inom ramen för Åmåls kommuns bostadsförsörjningsprogram.*

*Vi anser att behovet av nyproducerade lägenheter ligger på x lägenheter per år. Vi ser också att det stora segmentet i bostadskön är i behov av billiga lägenheter, vilket kommer påverka utformning och standard. Det finns många exempel på billiga alternativ, exempelvis SKL (Sveriges Kommuner och Landsting) genomför tillsammans med SKL Kommentus inköpscentral AB (SKI) en upphandling av ramavtal för bostadshus. För att klara av bostadsbyggandet krävs att det tas fram nya bostadsområden. Det kommer även krävas att detaljplaner som medger bostäder revideras så att det exempelvis är möjligt att bygga på höjden. För att levandegöra landsbygden, våra mindre tätorter och småorter ytterligare vill vi marknadsföra och lyfta de områden och tomter som är byggbara enligt detaljplan. Vi ser framförallt potential för nybyggnation i och runt Fengersfors och Tösse men det finns guldgrubbor på fler platser runt om på landsbygden.*

*Vi anser att i samband med att byggnationen av lägenheter kommer igång måste en större trafikutredning komma på plats. Viktigt är att på tidigt stadium få med bil-, cykel och gångstråk. Det gäller att bygga ihop bostäder med centrum. En "park- och grönområdesplan" ska tas fram för att skapa en genomtänkt miljö som bidrar med att öka tillgänglighet, användbarhet, trygghet och trivsel i kommunens olika park- och grönområden.*



## **3. Kommunens verktyg**

### **3.1 Översiktsplanering**

Åmåls kommuns översiktsplan antogs 26 feb 2014. Bedömningen i översiktsplanen är att det inte finns något behov att peka ut nya utbyggnadsområden för bostäder i Åmåls tätort. Framtida bebyggelse bedöms kunna lokaliseras inom befintligt detaljplanerat område, antingen genom färdigställande av nuvarande detaljplaner eller genom ändring befintliga planer för att möjliggöra mer bebyggelse. Planen presenterar även området öster om Norra viken/Åmålsviken som lämpligt för framtida bostadsbyggande. Arbetet med att ta fram en ny ÖP pågår nu (april 2021). Då arbetet med ÖP pågår går det inte i nuläget inte att säga vilka behov eller strategier den nya ÖP kommer fram till vad det gäller utbyggnadsområden för bostäder eller andra strategiska avvägningar för kommande bostadsutveckling i kommunen.

Till översiktsplanen hör bilagan Landsbygdsutveckling i strandnära lägen (LIS). Syftet med detta dokument är att peka ut områden där det kan anses lämpligt att pröva strandskyddsdispens för nya eller kompletterande verksamheter som har till syfte att gynna landsbygden. Inom utpekade LIS-områden kan det också vara möjligt att uppföra enstaka en eller tvåbostadshus. Förutsättningen för att uppföra nya bostäderna är dock att det på platsen redan finns ett befintligt bostadshus och att nyetableringen först prövas gentemot strandskyddsbestämmelserna. Åmåls kommun har i sitt tematiska tillägg till översiktsplanen pekat ut 28 LIS-områden. Det pågår ett arbete med en ny och utökad LIS-plan där LIS-områdena kommer att ses över.

### **3.2 Detaljplanering**

Vid sammanställning av detaljplanerna framgår att det finns detaljplanelagt område med möjlighet att bygga ca 220 bostäder i flerbostadshus och ca 230–265 friliggande villor i kommunen, se kapitel 5. Det är mest intressant att fokusera på Åmåls stad, eftersom efterfrågan bedöms som störst här.

### **3.3 ÅKAB**

Kommunens bostadsbolag, Åmåls Kommunfastigheter AB (ÅKAB), är en viktig aktör i arbetet med bostadsförsörjningen. ÅKAB förvaltar enligt årsredovisningen 2019 strax under 200 000 kvadratmeter uthyrbar yta fördelat över bostadsfastigheter, förvaltningsfastigheter och kommersiella fastigheter. Bostadsfastigheterna inrymmer totalt 954 lägenheter och utöver dessa finns även 240 lägenheter i förvaltningsfastigheterna. ÅKABS bostadsbestånd utgör cirka 15 % av kommunens totala bostadsbestånd.

ÅKAB ska enligt sina ägardirektiv drivas av affärsmässiga principer och främja bostadsförsörjningen samt tillhandahålla kommun och allmänhet industrilokaler samt lokaler för barnomsorg, skola och vård i kommunen. Enligt ägardirektiven ska även bolaget verka för en positiv näringslivsutveckling i kommunen.

## 4. Förutsättningar för planeringen för bostadsförsörjningen

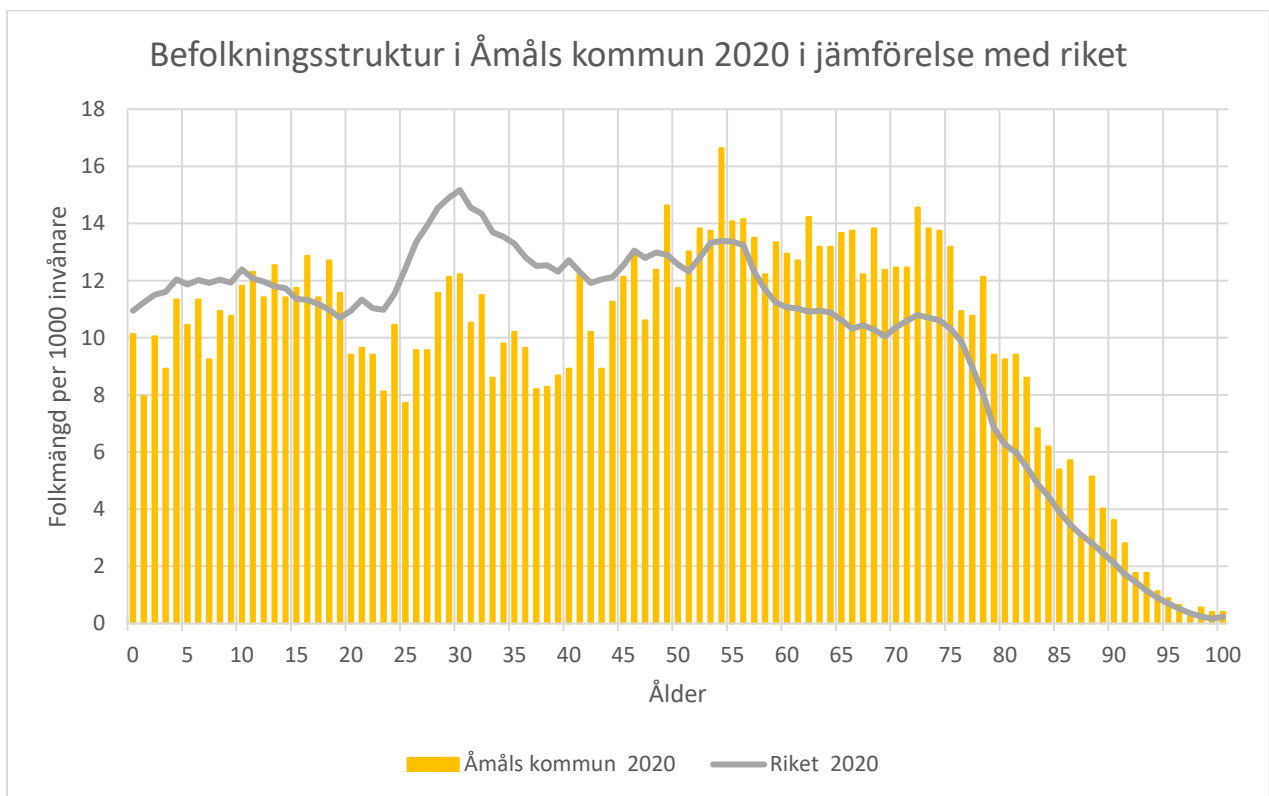
Åmåls mål och planer för bostadsförsörjningen baseras på en analys av kommunens demografiska utveckling, efterfrågan på bostäder, bostadsbehovet för särskilda grupper och marknadsförutsättningar.

### 4.1 Befolkning

Den demografiska utvecklingen i kommunen utgör en grund för att kunna uppskatta behovet av olika typer av bostäder framöver. Olika åldersgrupper ställer generellt sett olika krav på sitt boende, vilket gör det särskilt angeläget att få en bild av hur olika åldersgrupper kommer att öka eller minska de närmaste åren. Vidare är hushållsammansättningen avgörande för förståelsen av vilka typer av bostäder som efterfrågas.

#### 4.1.1 Befolkningsstruktur

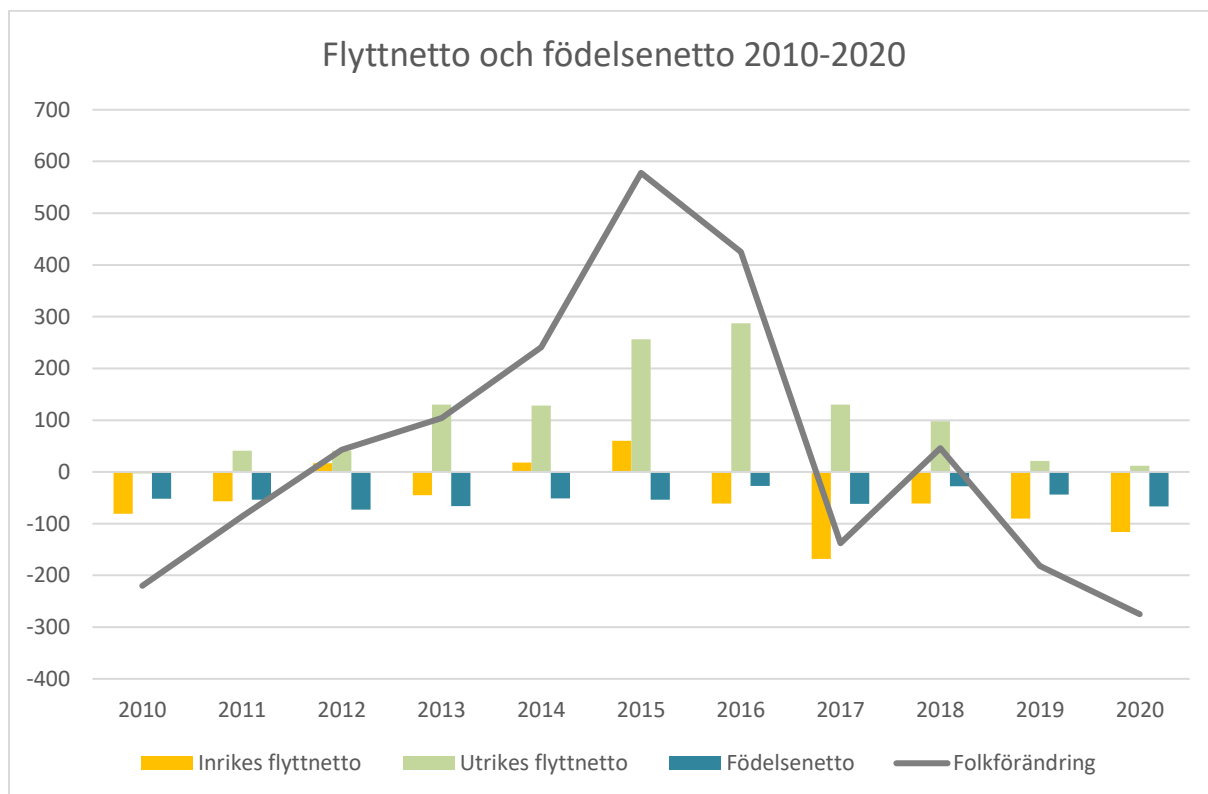
Åmåls kommun har relativt äldre befolkning jämfört med Sverige i allmänhet. Diagrammet i Figur 1 visar befolkningsstrukturen i kommunen och i riket. Den anger hur stor andel varje åldersgrupp utgör av hela folkmängden, uttryckt i antalet personer per 1000 invånare. I jämförelse med riket har Åmåls kommun en högre andel invånare i åldersgruppen 60 år och uppåt, samt en lägre andel barn i åldrarna 0-10 år och vuxna i åldrarna 20-45 år.



Figur 1. Befolkningsstruktur i Åmåls kommun 2020 i jämförelse med riket (Statisticon, 2020). Genom att jämföra Åmåls befolkningsstruktur med riket kan man bättre förstå de demografiska utmaningar och möjligheter kommunen har.

#### 4.1.2 Befolkningsutveckling fram till idag

Mellan 2010 och 2020 har befolkningen ökat med 146 personer från 12 295 personer till 12 441 personer. Det är framförallt invandring som har bidragit till folkökningen, särskilt under 2015-2016 då hela riket tog emot ett stort antal nyanlända, se Figur 2. Under samma 10-årsperiod har det varit en inrikes nettoutflyttning från kommunen; i genomsnitt förlorar kommunen ca 50 personer per år på grund av inrikes nettoutflyttning. I Åmål uppgår födelsenettet till i genomsnitt -50 personer per år, vilket innebär att fler personer dör än föds i kommunen. Efter 2016 återgick invandringen till de nivåer som rådde före 2015 och väger inte längre upp för det negativa födelsenettet och inrikes nettoutflyttning, vilket innebär att folkmängden har minskat de senaste åren.



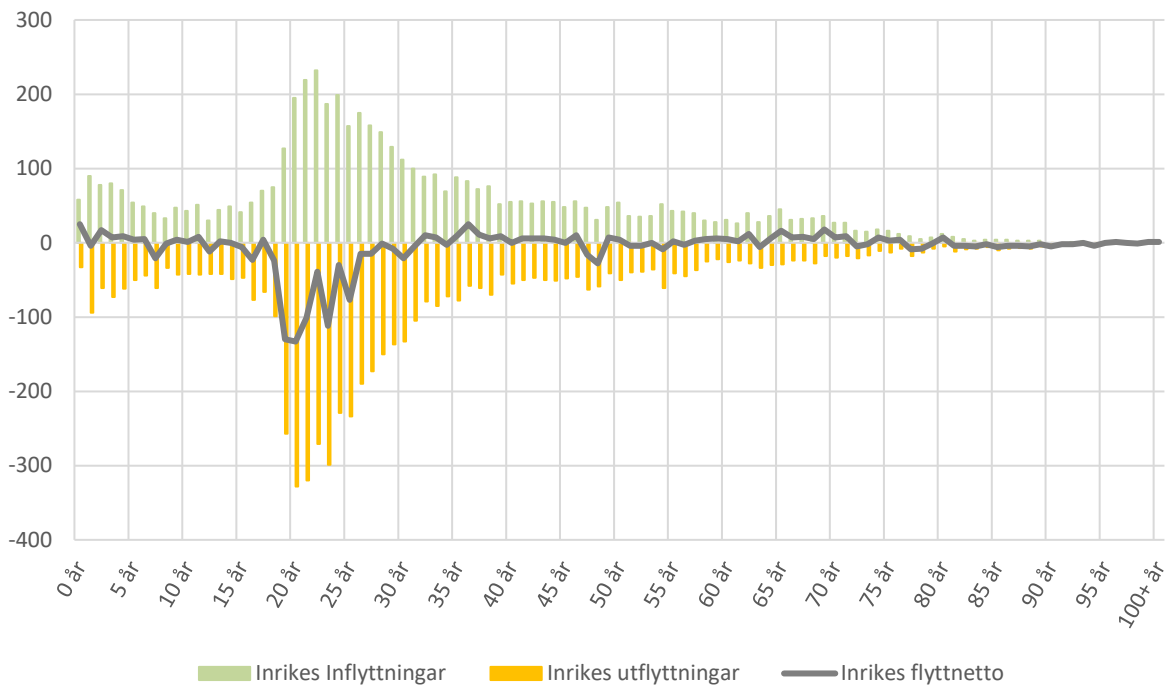
Figur 2. Flyttnetto och födelsenetto 2010-2020 i Åmål kommun 2010-2020 (SCB, 2021a).

Inrikes flyttnetto till Åmåls kommun mellan 2010–2020 visar att åldersgruppen 18-30 år flyttar ut från kommunen i större utsträckning än flyttar in, se Figur 3. För övriga åldersgrupper är det mer eller mindre balans mellan in- och utflyttning. Ett svagt positivt flyttnetto syns för åldrarna 32-46 år och 0-10 år, vilket indikerar unga barnfamiljer.

Utrikes flyttnetto till Åmåls kommun mellan 2010-2020 visar på ett befolkningstillskott som till stor del består barn i åldrarna 0-18 år, men även personer i åldrarna 25-45 år vilket kan tolkas som hushåll med barn, se Figur 4.

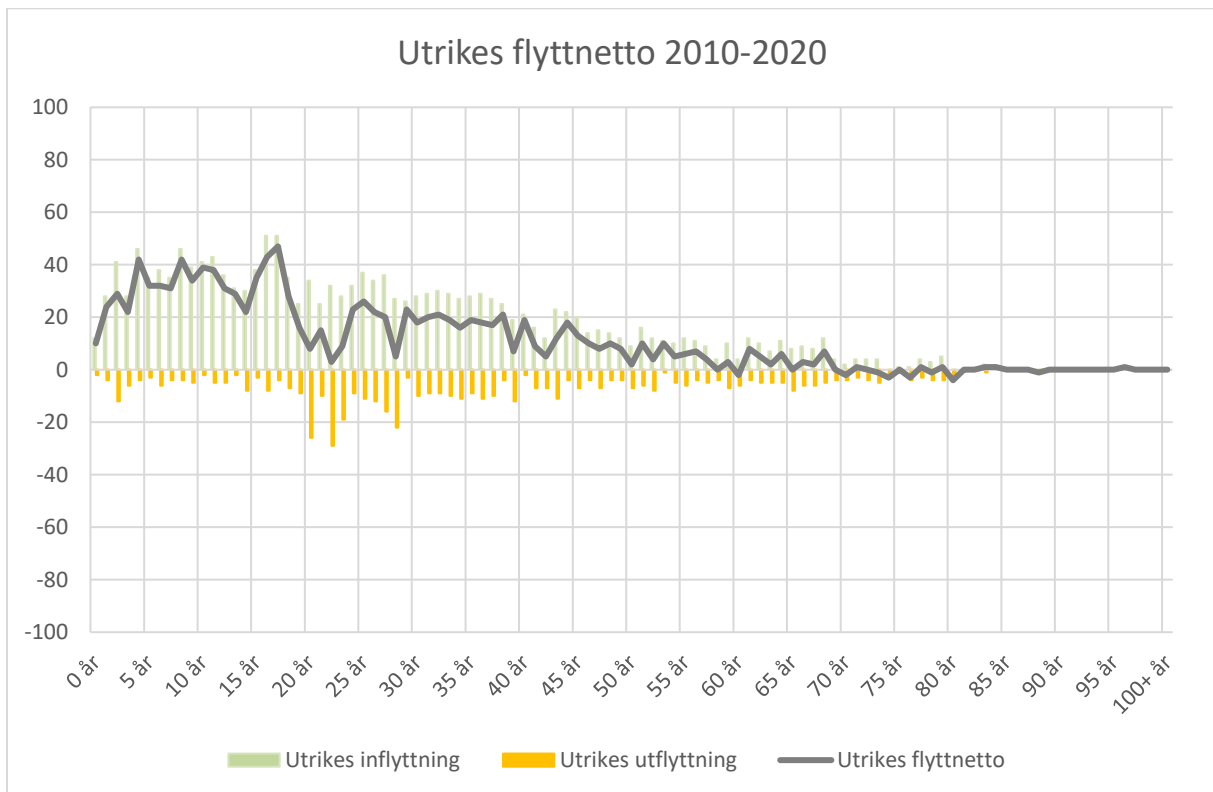
Totala flyttmönster visar att det framförallt är åldersgruppen 19-25 år som flyttar ut från kommunen i större utsträckning än flyttar in.

### Inrikes flyttnetto 2010-2020



Figur 3. Inrikes Flyttnetto, Åmåls kommun 2010-2020 (SCB, 2021a)

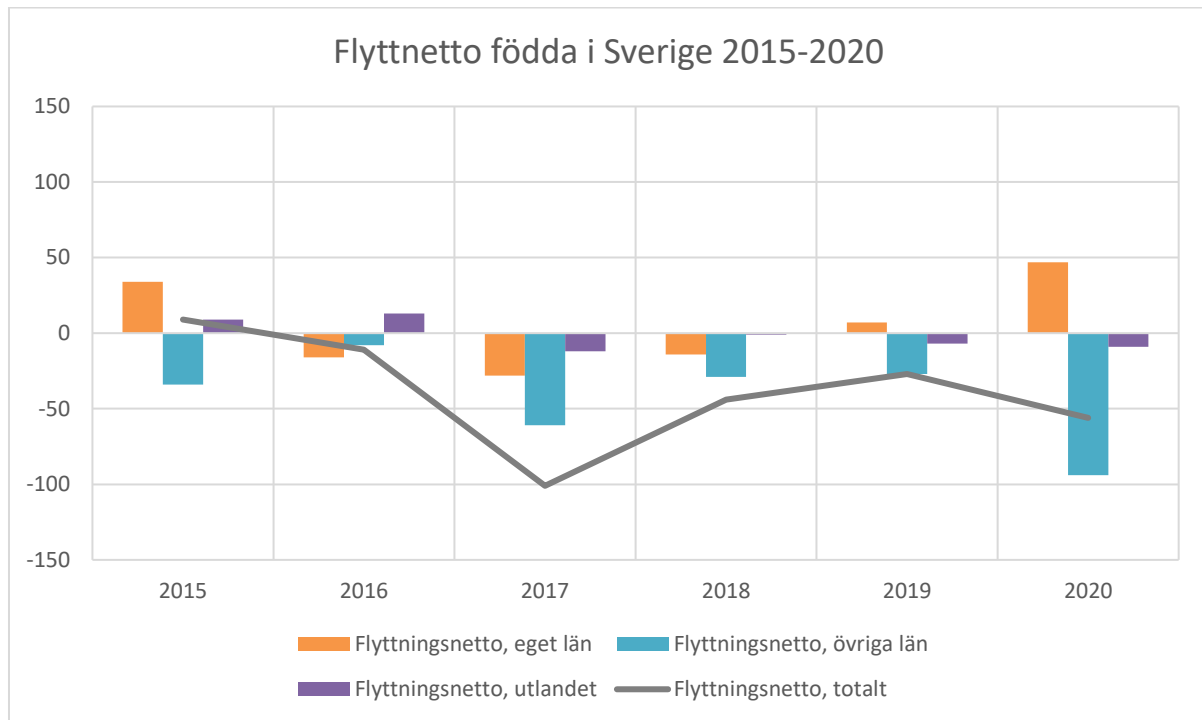
### Utrikes flyttnetto 2010-2020



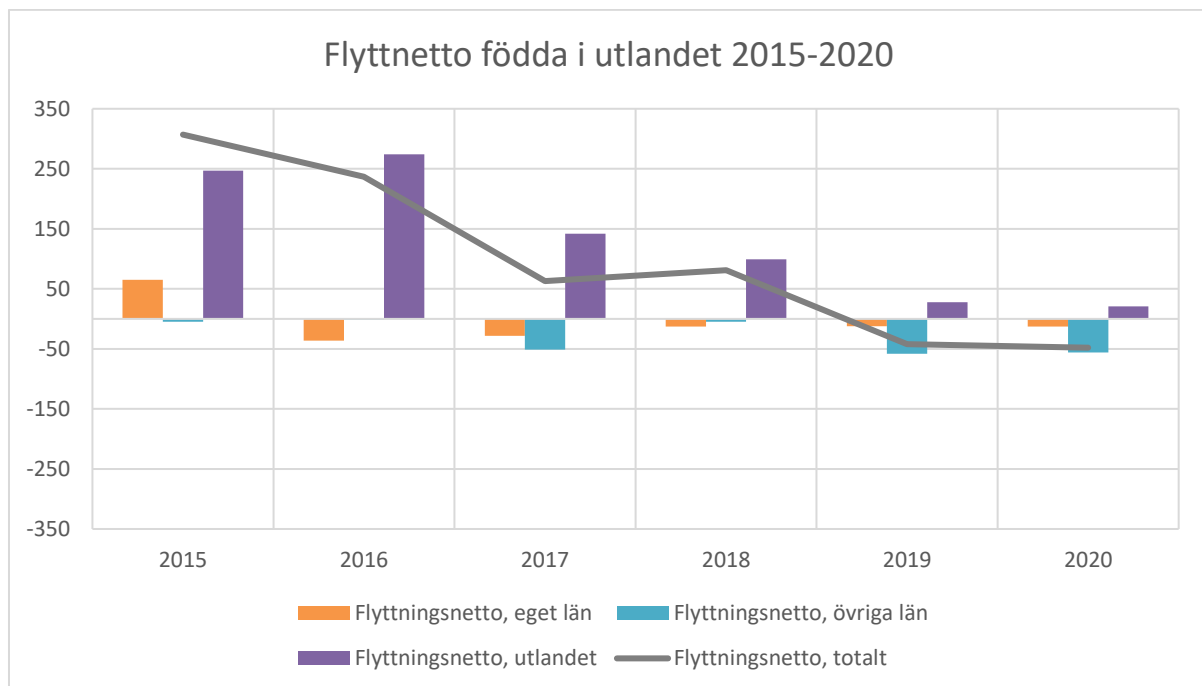
Figur 4. Utrikes Flyttnetto, Åmåls kommun 2010-2020 (SCB, 2021a)

För personer födda i Sverige har flyttnettot varit negativt sedan 2015, se Figur 5. Flyttnettot med övriga län har varit negativt under hela perioden, särskilt under 2020. Däremot var flyttnettot med Västra Götaland län positivt 2019-2020.

För personer födda i utlandet var befolkningstillskottet starkt positivt under 2015-2018, tack vare utrikes inflyttning, se Figur 6. Under 2019-2020 syns dock en utflyttning av personer födda i utlandet, framförallt till övriga län.



Figur 5. Flyttnetto, Åmåls kommun 2015-2020, personer födda i Sverige (SCB, 2021a)

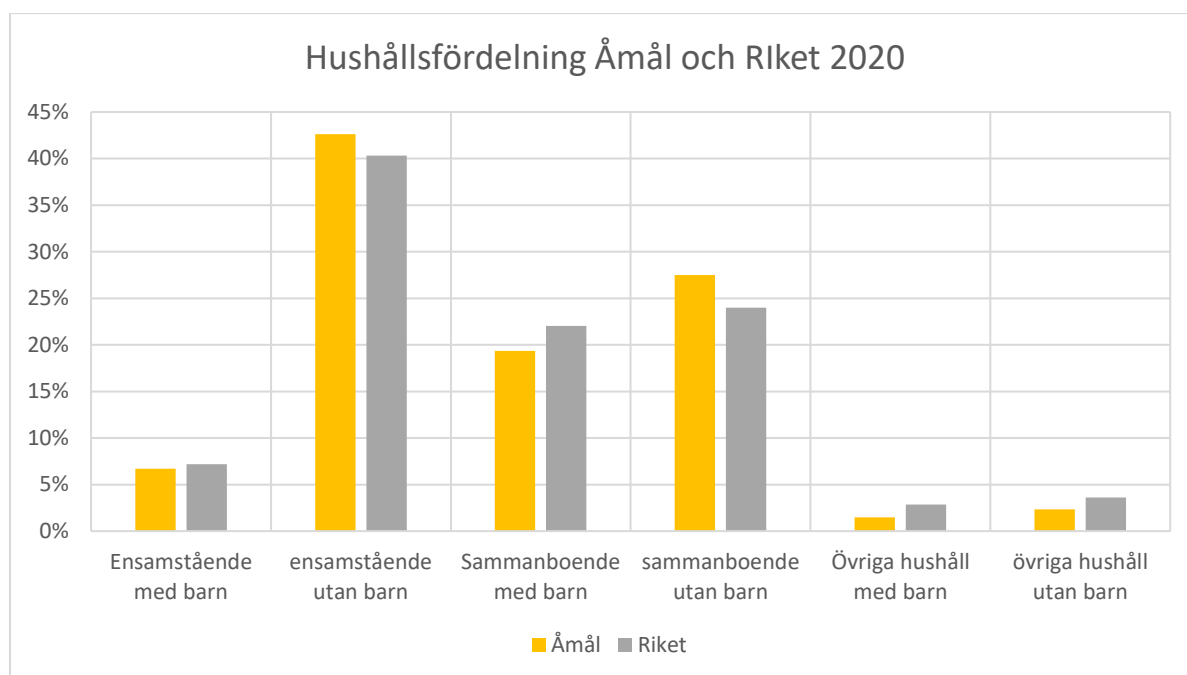


Figur 6. Flyttnetto, Åmåls kommun 2015-2020, personer födda i utlandet (SCB, 2021a)

### 4.1.3 Hushållsammansättning

I Åmåls kommun finns totalt 6 032 hushåll. I genomsnitt är hushållstorleken 2,1 personer per hushåll i Åmåls kommun, något högre i jämförelse med riket (2,2 personer per hushåll).

Hushållen fördelas på ett antal hushållstyper som redovisas i Figur 7. I kommunen finns flest enpersonshushåll vilket följer mönstret för hela riket. I jämförelse med riket är andelen hushåll med barn lägre i Åmåls kommun, vilket kan förklaras av en stor nettoutflyttning av barn i åldrarna 19-25 år, samt ett negativt födelsenetto.



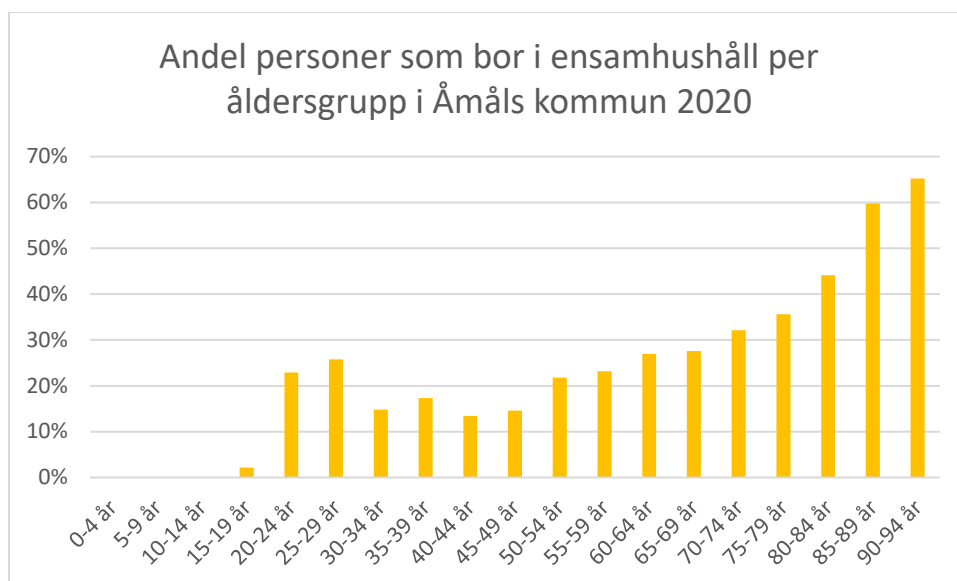
Figur 7. Hushållsfördelning i Åmål och Riket 2020 (SCB, 2021a)

Tabell 1. Hushållsfördelning i Åmål 2020 (SCB, 2021a)

Hushållstyp	Antal
ensamstående med barn 25+ år	66
ensamstående med barn 0-24 år	339
ensamstående utan barn	2 572
sammanboende med barn 0-24 år	1 088
sammanboende med barn 25+ år	79
sammanboende utan barn	1 658
övriga hushåll med barn 0-24 år	83
övriga hushåll med barn 25+ år	6
övriga hushåll utan barn	141
<b>Totalt</b>	<b>6 032</b>

I takt med en åldrande befolkning kommer antalet ensamhushåll att öka. I Figur 8 visa andel personer som bor i ensamhushåll per åldersgrupp i Åmåls kommun 2020. Inga barn bor själva, men när barnen flyttar hemifrån vid 20-29 års ålder sker en drastisk ökning av andelen ensamhushåll, för

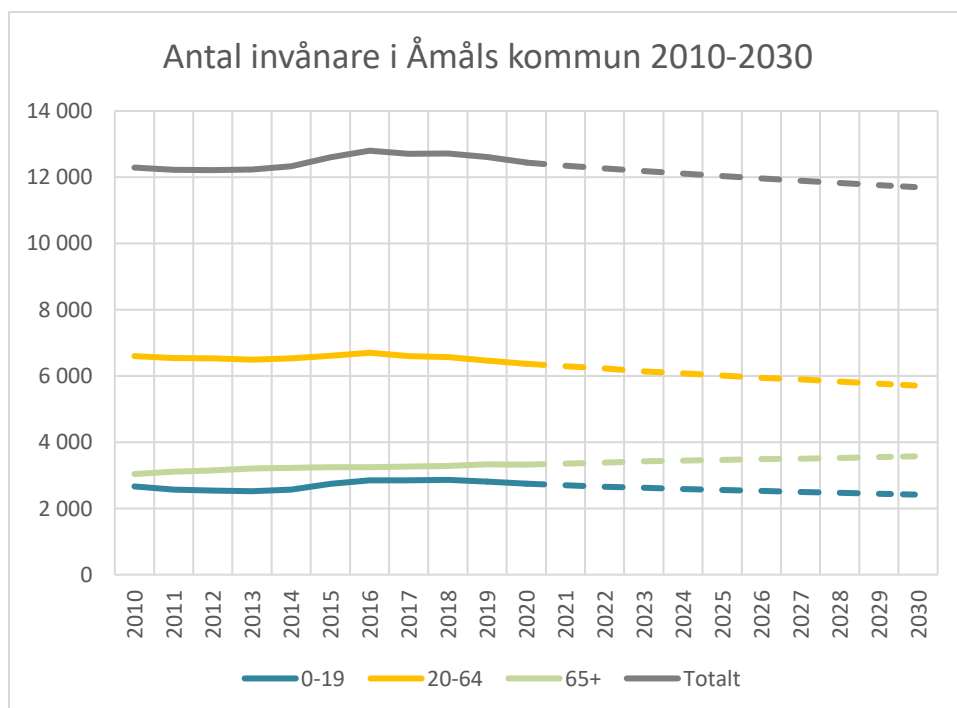
att sedan minska under familjebildande åldrar (30-49 år). Från 50 år och äldre ökar antalet ensamhushåll för varje åldersgrupp.



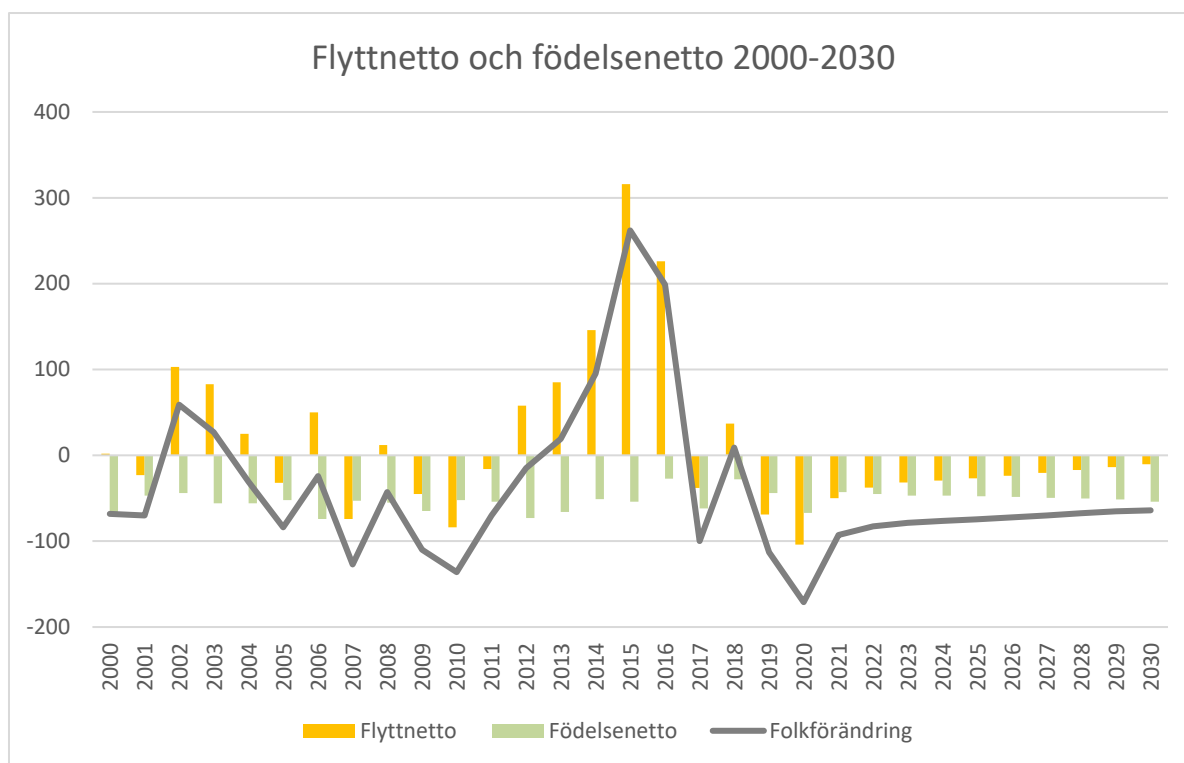
Figur 8. Andel personer som bor i ensamhushåll per åldersgrupp i Åmås kommun 2020 (SCB, 2021a)

#### 4.1.4 Befolkningsprognos

Från 2020 till 2030 förväntas folkmängden minska med 744 invånare, från 12 348 invånare till 11 697. Både ett negativt flyttnetto och ett negativt födelsenetto förväntas bidra till befolkningsminskningen, se Figur 10.



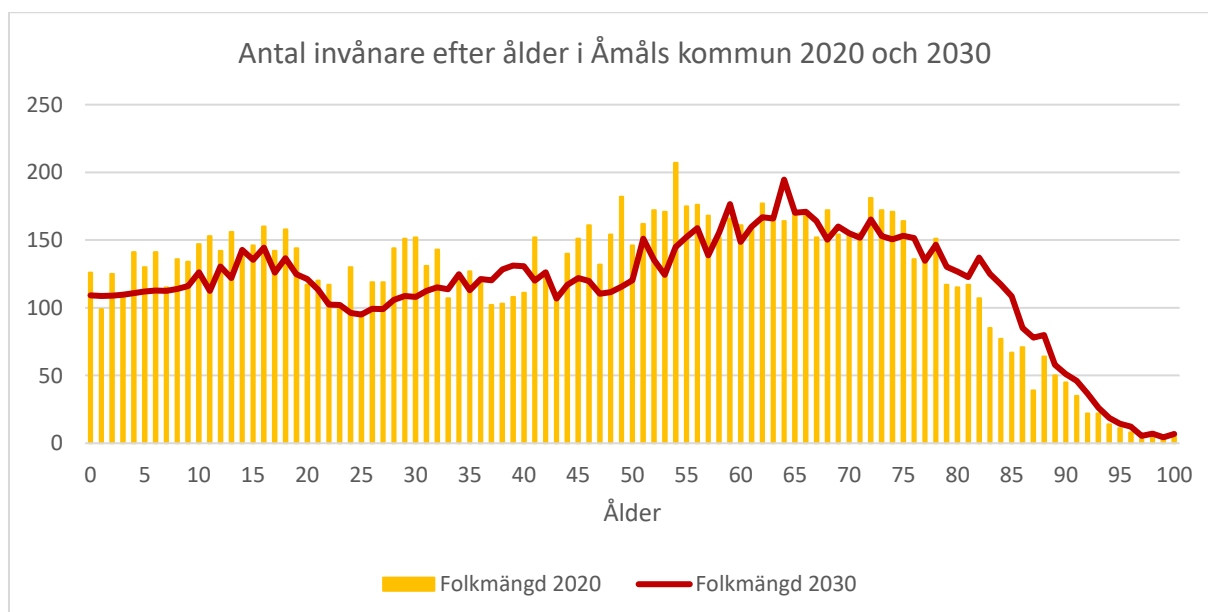
Figur 9. Folkmängd 2010-2020, samt Befolkningsprognos 2021-2030 för åldersgrupperna 0-19 år, 20-64 år samt 65+ år (Statisticum, 2020).



Figur 10: Flyttnetto och födelsenetto i Åmåls kommun 2000-2020, samt prognos 2021-2030 (Statisticon, 2020).

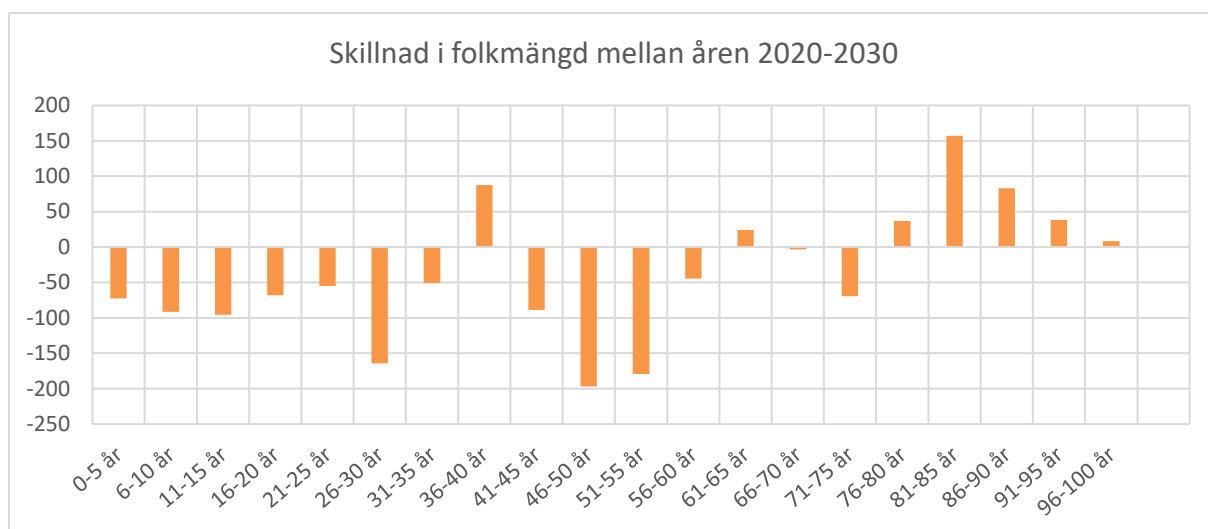
### Demografiska effekter

Prognosticerad befolkningsutvecklingen till och med 2030, får effekter på åldersfördelningen i kommunen på grund av åldrande, flyttningar, födslar och avlidna. I Figur 11 syns ett tydligt mönster med en åldrande befolkning. Antalet äldre bedöms öka, framförallt i åldersgruppen 81-85 år, medan den yngre befolkningen minskar i antal.



Figur 11. Antal invånare efter ålder i Åmåls kommun 2020 och 2030 (Statisticon, 2020).





Figur 12. Skillnad i folkmängd mellan åren 2020-2030 per åldersgrupp (Statisticon, 2020).

Tabell 2. Folkmängd per åldersgrupp 2020-2030 (Statisticon, 2020).

Ålder / År	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
0-5	732	713	684	681	667	674	662	661	660	661	660
6-9	526	522	527	524	511	487	474	473	461	466	455
10-12	442	436	422	394	400	395	415	393	390	361	369
13-15	444	441	453	446	441	428	402	408	403	421	400
16-18	460	442	441	439	436	445	440	434	423	401	407
19-24	729	706	697	694	683	678	677	667	670	667	660
25-44	2 485	2 463	2 443	2 417	2 369	2 351	2 343	2 340	2 331	2 317	2 297
45-64	3 299	3 269	3 215	3 166	3 158	3 112	3 060	3 019	2 964	2 916	2 873
65-79	2 355	2 366	2 350	2 367	2 366	2 346	2 329	2 302	2 285	2 297	2 308
80-100	969	988	1 033	1 057	1 079	1 120	1 161	1 198	1 239	1 255	1 268
Totalt	12 441	12 348	12 265	12 187	12 110	12 036	11 964	11 894	11 826	11 761	11 697

### Om befolkningsprognosen

Statisticon har som metod skrivit fram befolkningen ett år i taget med befolkningen år 2020 som utgångspunkt. Antalet födda och döda beräknas för varje prognosår genom att befolkningen i varje åldersklass multipliceras med åldersspecifika fruktsamhetstal respektive dödsrisker. För att osäkerheten ska bli mindre används befolkningsuppgifter från de 3 senaste åren. Antalet inflyttare till kommunen under de kommande åren prognostiseras med hjälp av tidsserieanalys för att plocka upp förekommande trender. De senaste årens utveckling används för att avgöra hur inflyttarna kommer att utvecklas i framtiden. Här är de också justerade för att de senaste årens inflyttning (framför allt invandring) varit stor och att den framtida utvecklingen av denna variabel är mycket osäker (ingen vet hur konflikten i Syrien kommer att utvecklas, hur det svenska regelverket kring asylinvandring kommer att se ut och så vidare). Inflyttarfördelningen och utflyttarfördelning beräknas utifrån de 3 senaste årens in- respektive utflyttarfördelning.

Osäkerheten i prognosen är störst för de åldersgrupper som inte är födda när prognosen görs. Betydande osäkerhet finns även för åldersgruppen 19-30 år där flyttbenägenheten är stor. Osäkerheten i en befolkningsprognos är förhållandevis mindre för den medelålders och äldre befolkningen vilka brukar var mindre flyttbenägna.

#### 4.1.5 Hushållsprognos

Förutom själva befolkningsprognosen, är det viktigt att kunna prognosticera antalet framtida hushåll. Detta eftersom antalet hushåll är mer avgörande för efterfrågan på bostäder än antalet invånare.

För hushållsprognosen som har gjorts inom ramen för detta bostadsförsörjningsprogram har den så kallade hushållskvotmetoden använts. Hushållskvoten anger den andel av folkmängden i en viss åldersgrupp som utgörs av så kallade referenspersoner. Referenspersonen är den person som får representera hushållet i statistiken, vilket motsvarar den äldsta personen i hushållet.

I Tabell 3 visas Befolkningsprognosen för 2030 per åldersgrupp som multiplicerat med hushållskvoterna vilket ger en uppskattningen av antalet hushåll 2030 i Åmåls kommun. Baserat på befolkningsprognosen och hushållskvoter från SCB, kommer det totala antalet hushåll minska med 214 hushåll år 2030 i jämförelse med år 2020.

Antalet hushåll med en referensperson på 76 år eller äldre kommer dock att öka med 284 hushåll år 2030 i jämförelse med år 2020. En del av dessa hushåll kommer vara i behov av en bostad anpassad för äldres behov, så som god tillgänglighet med hiss med mera eller en specialbostad.

Tabell 3. Hushållsprognos 2030, beräknat med hushållskvotmetoden (SCB, 2021b)

Åldersgrupp	Prognos folkmängd 2030	Hushållskvot (Andel av folkmängd som ger upphov till ett hushåll)	Antal hushåll 2030, fördelat efter referenspersons ålder	Skillnad antal hushåll 2030 i jämförelse med 2020
0-17 år	2155	0%	0	0
18-24 år	797	22%	179	-20
25-30 år	616	46%	286	-91
31-40 år	1 211	57%	689	6
41-50 år	1 170	57%	663	-189
51-64 år	2 173	64%	1 386	-140
65-70 år	971	65%	634	-5
71-75 år	774	69%	533	-58
76-80 år	690	75%	515	28
81-85 år	610	83%	504	146
>85 år	531	92%	489	110
<b>Tot</b>	<b>11 697</b>	<b>50%</b>	<b>5 878</b>	<b>-214</b>

#### 4.1.6 Slutsatser

- Åmåls kommun har relativt äldre befolkning jämfört med Sverige i allmänhet - Åmåls kommun har en högre andel invånare i åldersgruppen 60 år och uppåt.
- I Åmåls kommun finns totalt 6 032 hushåll. I kommunen finns flest enpersonshushåll, vilket stämmer överens med mönstret för hela riket. Kommunen har en åldrande befolkning, och gruppen äldre lever i en hög utsträckning i ensamhushåll.
- De senaste åren har befolkningen minskat i kommunen, på grund av inrikes nettoutflyttning samt ett negativt födelsenetto. Däremot har kommunen haft ett positivt utrikes flyttnetto

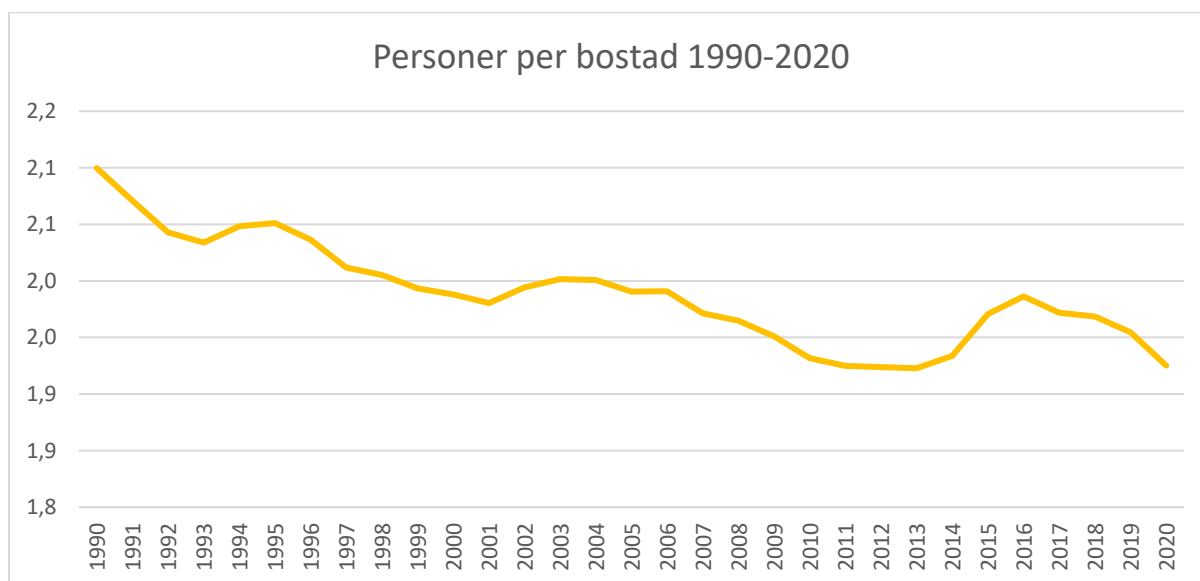
under en längre tid som nådde sin kulmen under 2015-2016. Utrikes nettoinflyttning till kommunen har dock minskat kraftigt de senaste fyra åren och väger inte längre upp för det negativa födelsenettet och inrikes nettoutflyttning, vilket innebär att befolkningen som helhet minskar i kommunen.

- Från 2020 till 2030 förväntas folkmängden minska med 744 invånare, från 12 348 invånare till 11 697. Antalet äldre bedöms öka, framförallt i åldersgruppen 81-85 år, medan den yngre befolkningen minskar i antal.
- Det totala antalet hushåll bedöms minska med 214 hushåll år 2030 i jämförelse med år 2020. Däremot beräknas antalet hushåll med en referensperson på 76 år eller äldre att öka med 284 hushåll år 2030 i jämförelse med år 2020, vilket ställer krav på bostäder som anpassade för denna åldersgrupp.

## 4.2 Hushållens boende

### 4.2.1 Trångboddhet och boendeekonomi

Med en minskande befolkning har antalet personer per bostad minskat mellan 1990-2020, se Figur 13.



Figur 13. Personer per bostad i Åmål 1990-2020 (SCB, 2021a).

Boverket har ett uppdrag av regeringen att lämna förslag på hur återkommande bedömningar av bostadsbristen ska utföras samt att lämna förslag på enhetliga begrepp som ska användas vid kommunikation kring bostadsbristen. I Tabell 4 visas de mått Boverket har tagit fram, för Åmål i jämförelse med närliggande kommuner, länet och Riket för år 2018.

Enligt Boverkets beräkningar fanns 377 trångbodda hushåll i Åmåls kommun, vilket motsvarar 6,2 % av hushållen i kommunen. Detta är en lika stor andel som i närliggande kommuner Säffle och Mellerud, men klart lägre i jämförelse med länet och Riket. Detta indikerar att hushållen bor relativt

rymligt i kommunen. Däremot är det än relativt hög andel hushåll i Åmål (7 %) som har en ansträngd boendekonomi i jämförelse med länet (5 %) och Riket (5,3 %).

Enligt beräkningarna finns 86 hushåll i Åmål som både är trångbodda och har ansträngd boendekonomi, men desto fler hushåll med återkommande problem (433 hushåll). Med återkommande problem avses hushåll där någon i hushållet varit trångbodd eller haft ansträngd boendekonomi två år i rad.

I Tabell 4 kan även noteras att en relativt stor andel av hushållen i Åmåls kommun har ett långt pendlingsavstånd (mer än 80 kilometers avstånd till sin arbetsplats).

Tabell 4. Antal och andel trångbodda hushåll, hushåll med långt pendlingsavstånd, samt hushåll med återkommande problem. Uppgifter från 2018 från Boverket (Boverket, 2020).

Område	Antal trångbodda hushåll		Antal hushåll med ansträngd boendekonomi		Antal hushåll med långt pendlingsavstånd		Antal hushåll som är trångbodda och har ansträngd boendekonomi		Antal hushåll med återkommande problem	
	Antal	Andel	Antal	Andel	Antal	Andel	Antal	Andel	Antal	Andel
Åmål	377	6,2%	422	7,0%	356	5,9%	86	1,4%	433	7,2%
Säffle	466	6,2%	604	8,0%	299	4,0%	141	1,9%	583	7,8%
Mellerud	286	6,4%	367	8,3%	248	5,6%	71	1,6%	358	8,1%
Västra Götaland	77 319	10,0%	38 693	5,0%	19 434	2,5%	8977	1,2%	72 823	9,4%
Riket	46 1602	9,9%	24 4948	5,3%	107 233	2,3%	55 866	1,2%	438 021	9,4%

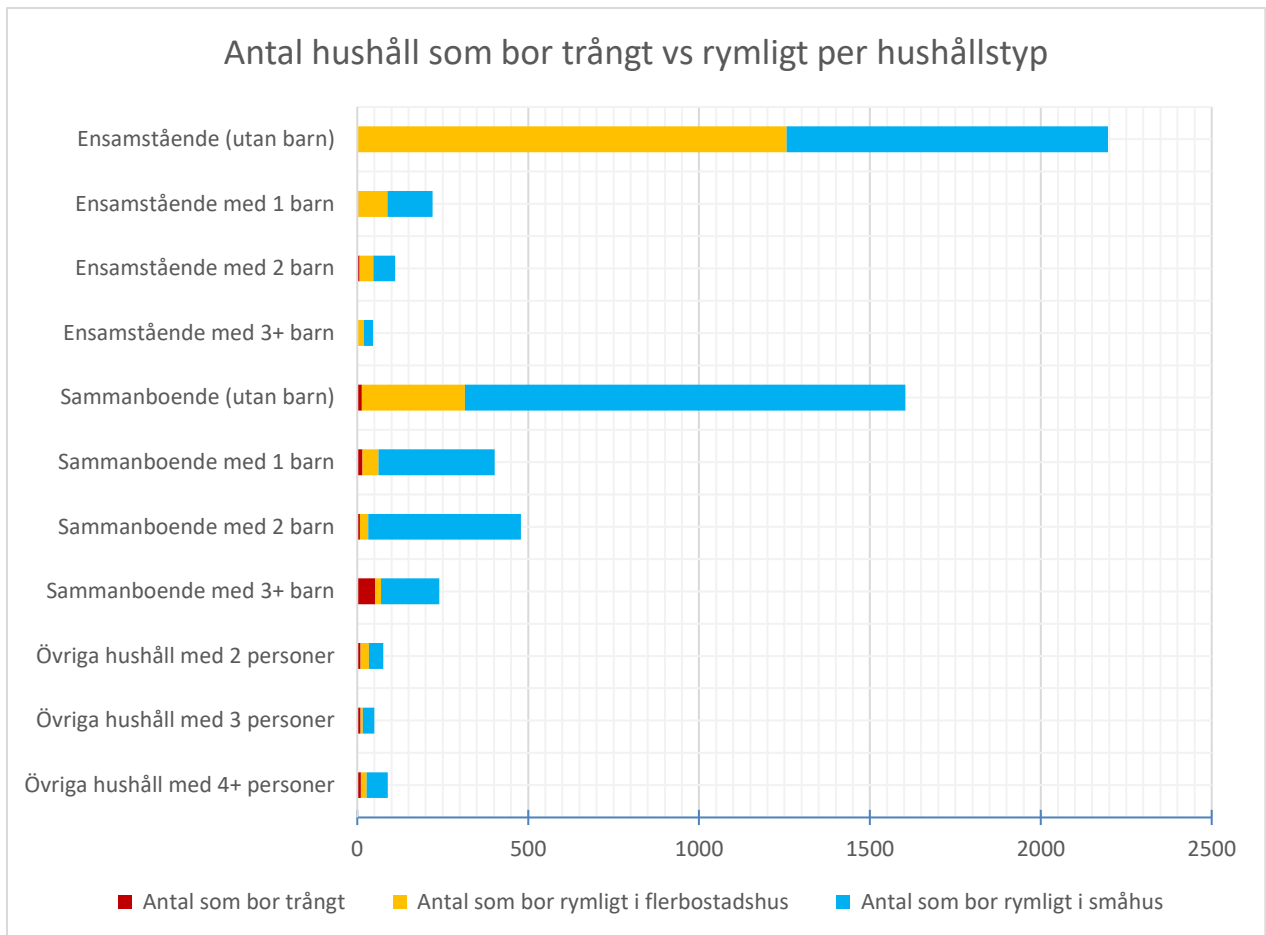
#### 4.2.2 Hushållens boende per hushållstyp

Ett hushåll anses vara trångbott om bostaden har färre rum än vad hushållet bedöms behöva. I Tabell 5 redovisas hur många rum som respektive hushållstyp behöver utifrån trångboddhetsnorm 2. Denna norm innebär att bostaden trångbodd om det bor fler än två personer per rum (kök och vardagsrum oräknat). Vid jämförelse mellan bostadsbehovet och de vanligast förekommande lägenhetsstorlekarna i flerbostadshus per hushållstyp i Åmål, går det att utläsa att sammanboende med tre barn (eller fler), samt övriga hushåll med tre personer, vanligtvis bor trångt. Antal hushåll som bedöms bo trångt inom dessa hushållstyper är dock endast 75 stycken, och totalt för samtliga hushållstyper bedöms 130 hushåll bo trångt i lägenheter i flerbostadshus, se Figur 14.

Utmärkande för Åmål är att ettor inte är en vanligt förekommande lägenhetsstorlek för någon hushållstyp, vilket tyder på att de flesta i Åmål kan efterfråga och har preferenser om att bo i en bostad med minst två rum.

Tabell 5. Bostadsbehov och bostadssituation i Åmål. I tabellen visas bostadsbehov utifrån trångboddhetsnorm 2. I "Nuläge i Åmål" redovisas andelen hushåll per hushållstyp som bor i flerbostadshus, samt den vanligaste förekommande lägenhetsstorleken (SCB, 2021c).

Hushållstyp	Bostadsbehov	Nuläge i Åmål		
	Behöver minst antal ROK	Antal hushåll	Andel hushåll som bor i flerbostadshus i Åmål	Vanligast förekommande lägenhetsstorleken i flerbostadshus för hushållstypen i Åmål
Ensamstående (utan barn)	1	2 490	53%	2 och 3 ROK
Ensamstående med 1 barn	2	235	40%	3 och 2 ROK
Ensamstående med 2 barn	3	117	41%	3 ROK
Ensamstående med 3 barn	3	36	39%	3 och 4 ROK
Sammanboende (utan barn)	2	1 649	20%	3 ROK
Sammanboende med 1 barn	3	411	16%	3 ROK
Sammanboende med 2 barn	3	489	8%	3 ROK
Sammanboende med 3 barn	4	163	18%	3 och 4 ROK
Övriga hushåll med 2 personer	2	85	44%	2 ROK
Övriga hushåll med 3 personer	3	52	33%	2 och 3 ROK

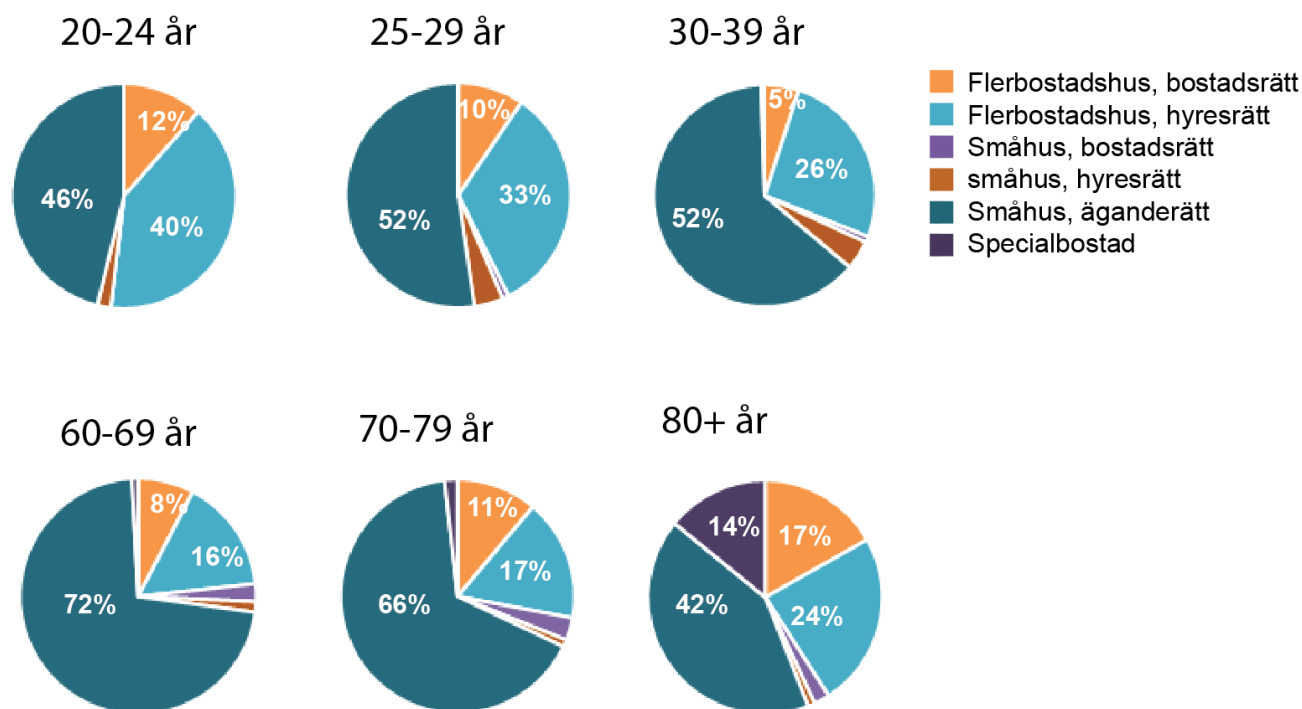


Figur 14. Antal hushåll som bor trångt vs rymligt per hushållstyp (SCB, 2021c)

### 4.2.3 Hushållens boende per åldersgrupp

40 % av unga vuxna (20-24 år) i Åmål bor i hyresrätt. Ett mönster syns att unga vuxna med ökad ålder övergår från hyresrätt till småhusägande, se Figur 15.

72 % av äldre (60-69 år) i Åmål bor i ett ägt småhus. Ett mönster syns att äldre med ökad ålder övergår från ägt småhus till hyresrätt och bostadsrätt i flerbostadshus. 14 % av gruppen 80+ år bor i en specialbostad. I framtiden, med utblick mot 2030, kommer antalet hushåll i Åmål i åldrarna 76 år och äldre att öka, vilket medför att behovet/efterfrågan på hyresrätter/bostadsrätter i flerbostadshus och specialbostäder förväntas att öka.



Figur 15. I Figuren visas andel boende per boendeform för olika åldersgrupper (SCB, 2021a)

I kapitel 4.1.5 redovisas en hushållsprognos som pekar på att antalet hushåll bedöms minska med 214 hushåll under perioden 2020-2030. Förenklat innebär detta att bostadsbehovet minskar med 214 bostäder mot 2030. I Tabell 6 redovisas hushållsprognosen per åldersgrupp, samt hur stor andel som i dagsläget bor i flerbostadshus. I tabellen syns tydligt att de hushållstyper som minskar mot 2030, i stor utsträckning bor i småhus, medan de hushållstyper som ökar i större utsträckning bor i flerbostadshus. Bostadsbehovet av både lägenheter i flerbostadshus och småhus bedöms minska, men framförallt småhus.

I ett scenario där andelen äldre som bor i flerbostadshus ökar med 10 procentenheter mot 2030, visar beräkningen i Tabell 7 att det finns ett behov av att bygga nya lägenheter i flerbostadshus, ca 10 lägenhet per år för att täcka behovet.

Tabell 6. Bostadsbehov per hustyp

Åldersgrupp	Skillnad antal hushåll 2030 i jämförelse med 2020	Andel av åldersgrupp som bor i flerbostadshus i Åmål	Behov av lägenheter i flerbostadshus 2030	Behov av småhus
0-17 år	0		0	
18-24 år	-20	52%	-10	-10
25-30 år	-91	43 %	-39	-52
31-40 år	6	31 %	2	4
41-50 år	-189	26 %	-49	-140
51-64 år	-140	23 %	-33	-107
65-70 år	-5	23 %	-1	-4
71-75 år	-58	25 %	-15	-43
76-80 år	28	30 %	8	20
81-85 år	146	41 %	60	86
>85 år	110	41%	45	65
<b>Tot</b>	<b>-214</b>		<b>-31</b>	<b>-183</b>

Tabell 7. Bostadsbehov per hustyp. Scenario – andelen äldre (76-80 år, 81-85 år, 85+år) som bor i flerbostadshus ökar med 10 procentenheter.

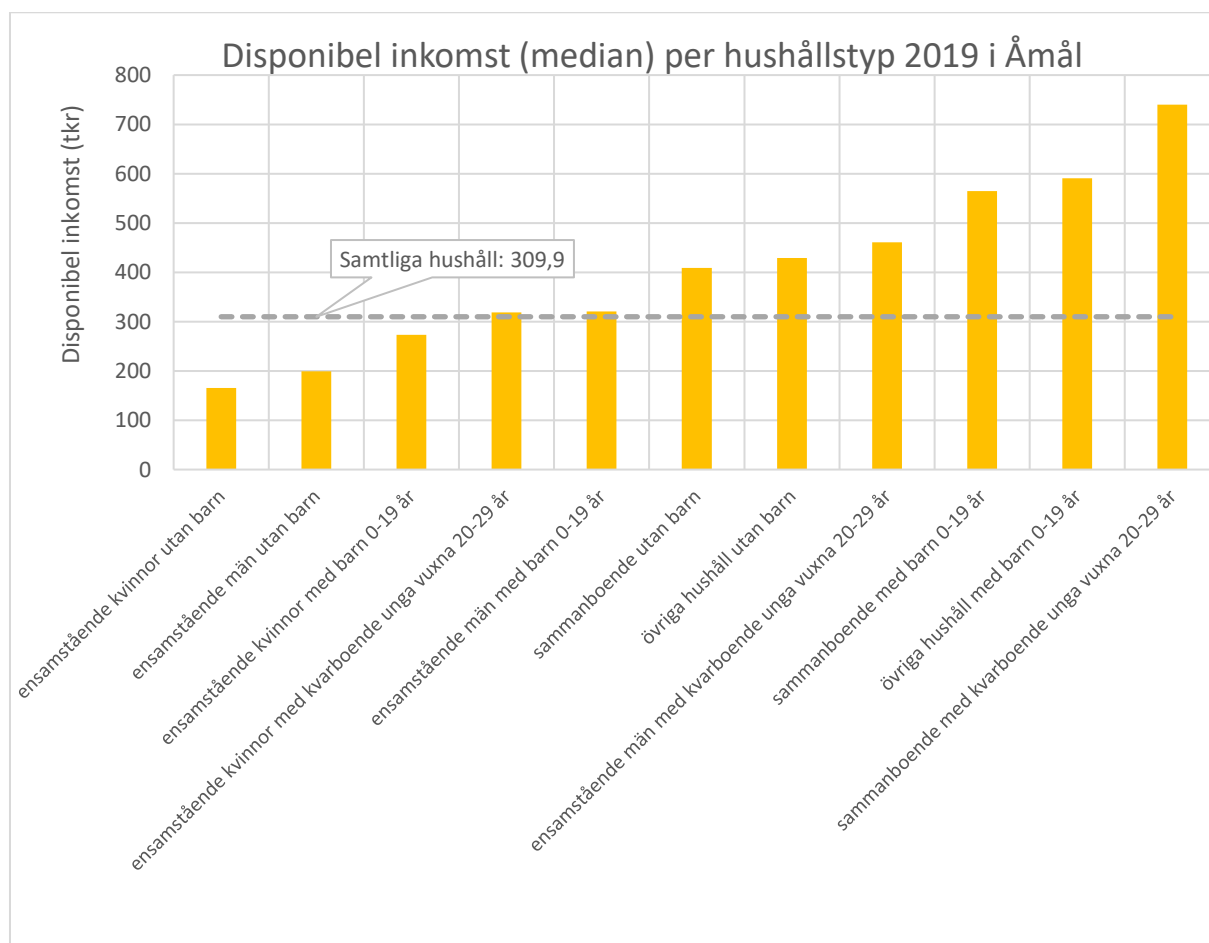
Åldersgrupp	Andel av åldersgrupp som bor i flerbostadshus i Åmål	Behov av lägenheter i flerbostadshus 2030	Behov av småhus
0-17 år		0	
18-24 år	52%	-10	-10
25-30 år	43 %	-39	-52
31-40 år	31 %	2	4
41-50 år	26 %	-49	-140
51-64 år	23 %	-33	-107
65-70 år	23 %	-1	-4
71-75 år	25 %	-15	-43
76-80 år	40 %	60	-32
81-85 år	50 %	106	41
>85 år	50 %	89	21
<b>Tot</b>		<b>110</b>	<b>-324</b>



#### 4.2.4 Hushållens betalningsförmåga

Hushållens inkomster har stor betydelse för deras möjligheter att efterfråga en nybyggd bostad. Olika typer av hushåll och olika åldersgrupper har olika ekonomiska förutsättningar att efterfråga en bostad, inte minst en nybyggd bostad.

I kommunen syns stora skillnader i betalningsförmåga mellan ensamhushåll och sammanboende, se Figur 16. Hushåll med fler personer tenderar att ha högre inkomst då det är fler personer som kan bidra till hushållets sammanlagda inkomst. Det finns även skillnader mellan män och kvinnor, där kvinnor inom samma hushållstyp har en lägre inkomst än männen.



Figur 16. Disponibel inkomst (median) per hushållstyp 2019 i Åmål (SCB, 2021a).

Det är framförallt ensamstående med och utan barn som ansträngd boendeekonomi. I Tabell 8 blir det tydligt att om ensamstående med barn i åldrarna 18-29 år betalar genomsnittshyran i centrala Åmål, uppnår hushållet inte en rimlig boendekostnad oavsett lägenhetsstorlek. Däremot har ensamstående med barn i åldrarna 30-64 år en så pass hög inkomst att en rimlig boendekostnad kan uppnås.

Ensamstående utan barn i åldrarna 18-29 år har möjlighet att hyra en genomsnittlig etta och tvåa i centrala Åmål till en rimlig boendekostnad. Ensamstående mitt i livet kan även efterfråga större lägenhetsstorlekar. Efter pensionsålder minskar den disponibla inkomsten kraftigt vilket gör det svårare att uppnå en rimlig boendekostnad. I åldrarna 65-79 år kan det genomsnittliga ensamhushållet hyra en etta i centrala Åmål till en rimlig boendekostnad.

Tabell 8. Boende till rimlig kostnad. Tabellen visar ett exempel på rimlig boendekostnad i hyresrätt för ensamstående med barn 0-19 år, samt ensamhushåll utan barn. Disponibel inkomst är den del av en persons eller ett hushålls inkomst som kan användas till konsumtion och sparande. Hur mycket ett hushåll behöver ha kvar att leva på beror på hushållssammansättningen. Rekommenderat belopp för kvar att leva på baseras i denna tabell på Finansinspektionens kalkyl. I tabellen redovisas den maximala månadshyran som det specifika hushållet klarar av – givet att hushållet ska ha kvar det rekommenderade beloppet efter betald hyra. I tabellen har boendekostnader markerats som röda om boendekostnaden överstiger maximal hyra.

Hushållstyp	Hushållens ekonomi			Boendekostnad - Genomsnittlig månadshyra i Centrala Åmål			
	Disponibel inkomst per månad (Åmål 2019)	Rekommenderat belopp - kvar att leva	Max månadshyra	Etta	Tvåa	Trea	fyra
<b>ensamstående med barn 0-19 år</b>	<b>22 147</b>	<b>13 333</b>	<b>8814</b>	<b>3667</b>	<b>5400</b>	<b>7020</b>	<b>8583</b>
18-29 år	15 267	13 333	1933	3667	5400	7020	8583
30-49 år	24 783	13 333	11450	3667	5400	7020	8583
50-64 år	26 392	13 333	13058	3667	5400	7020	8583
<b>ensamstående utan barn</b>	<b>16 427</b>	<b>10 000</b>	<b>6427</b>	<b>3667</b>	<b>5400</b>	<b>7020</b>	<b>8583</b>
18-29 år	16 858	10 000	6858	3667	5400	7020	8583
30-49 år	18 383	10 000	8383	3667	5400	7020	8583
50-64 år	19 517	10 000	9517	3667	5400	7020	8583
65-79 år	14 100	10 000	4100	3667	5400	7020	8583
80+ år	13 275		3275	3667	5400	7020	8583

#### 4.2.5 Slutsatser

- I Åmåls kommun finns uppskattningsvis 377 trångbodda hushåll vilket motsvarar (vilket motsvarar 6,2 % av hushållen i kommunen. Detta är en lika stor andel som i närliggande kommuner Säffle och Mellerud, men klart lägre i jämförelse med länet och Riket. Detta indikerar att hushållen bor relativt rymligt i kommunen.
- Däremot är det än relativt hög andel hushåll i Åmål som har en ansträngd boendeekonomi i jämförelse med länet och Riket. Det är framförallt ensamstående över 65 år och ensamstående i åldrarna 18-29 år med barn som har en ansträngd boendeekonomi.
- 40 % av unga vuxna (20-24 år) i Åmål bor i hyresrätt. Ett mönster syns att unga vuxna med ökad ålder övergår från hyresrätt till småhusägande
- 72 % av äldre (60-69 år) i Åmål bor i ett ägt småhus. Ett mönster syns att äldre med ökad ålder övergår från ägt småhus till hyresrätt och bostadsrätt i flerbostadshus. I ett scenario

där andelen äldre som bor i flerbostadshus ökar med 10 procentenheter mot 2030, finns ett behov av att bygga nya lägenheter i flerbostadshus, ca 10 lägenhet per år för att täcka behovet.

- 14 % av gruppen 80+ år bor i en specialbostad.

### 4.3 Bostadsmarknaden

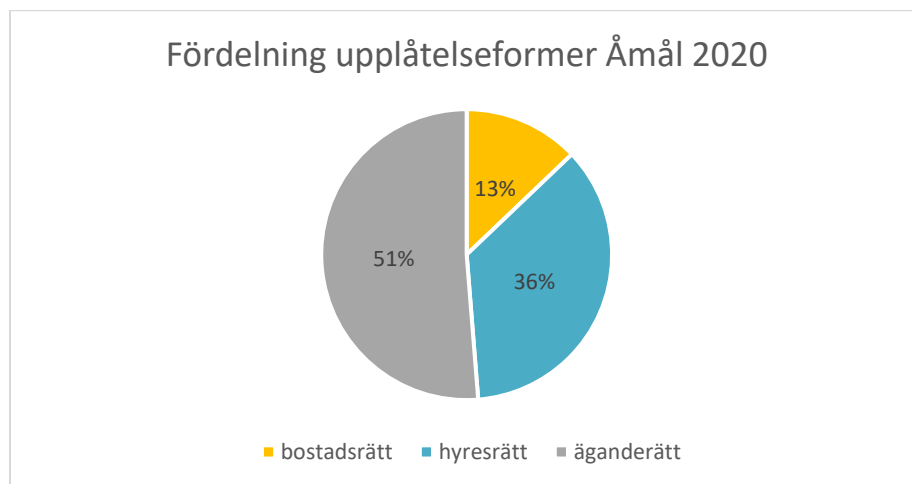
Efterfrågan på bostäder är beroende av hushållens betalningsvilja och betalningsförmåga att hyra eller köpa de bostäder som kan erbjudas på bostadsmarknaden.

#### 4.3.1 Befintligt bestånd av bostäder

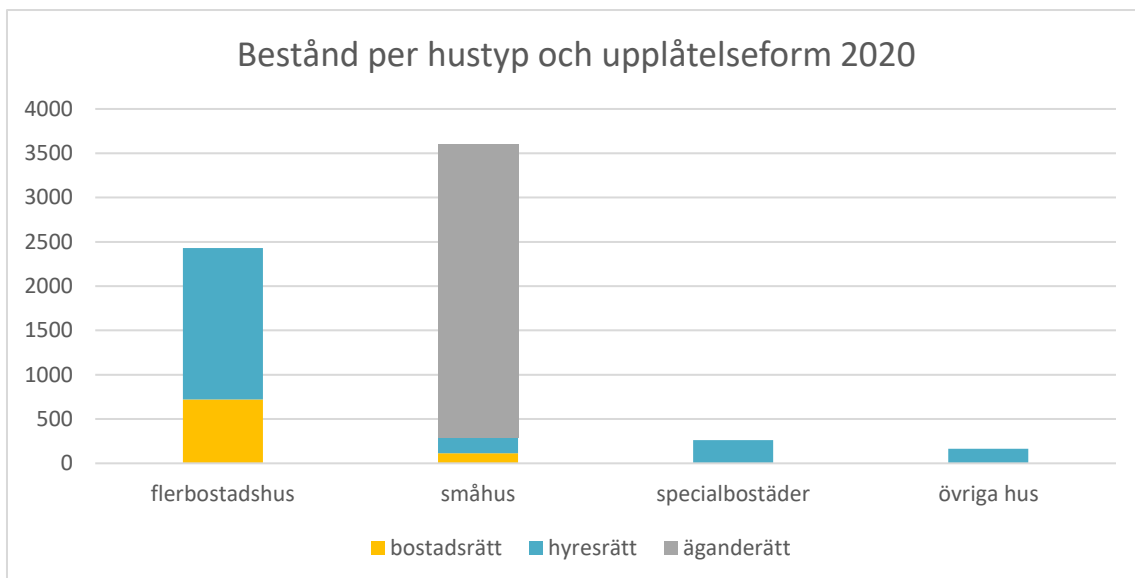
Åmål kommuns befolkning och bostadsutbud är till största delen koncentrerad till Åmåls tätort där 75% av kommunens invånare bor (SCB 2018). I kommunen finns även de mindre tätorterna Tösse och Fengersfors där totalt ca 670 personer bor. Resterande 20 % av befolkningen bor på landsbygden, bland annat i orterna Ånimskog och Edsleskog.

I Åmåls kommun fanns totalt 6462 bostäder år 2020. Bostadsbeståndet i kommunen utgörs till störst andel av äganderätter, följt av hyresrätter och en mindre andel bostadsrätter, se Figur 17.

Samtliga äganderätter utgörs av småhus, medan en dominerande andel av hyresrätterna och bostadsrätterna ligger i flerbostadshus, se Figur 18. I kommunen finns 263 specialbostäder vilket avser bostäder för äldre/funktionshindrade, studentbostäder och övriga specialbostäder.

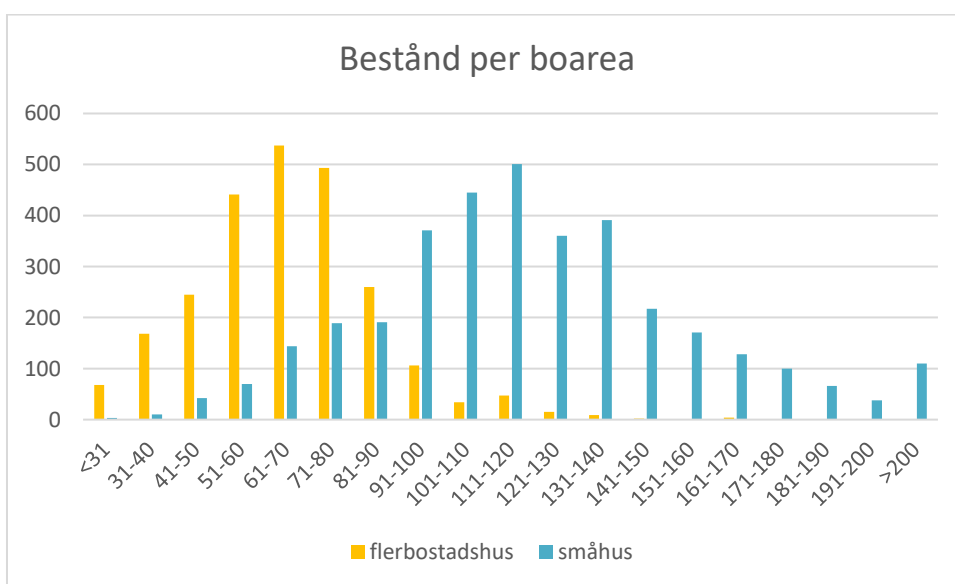


Figur 17. Fördelning upplåtelseformer Åmål 2020 (SCB, 2021a).



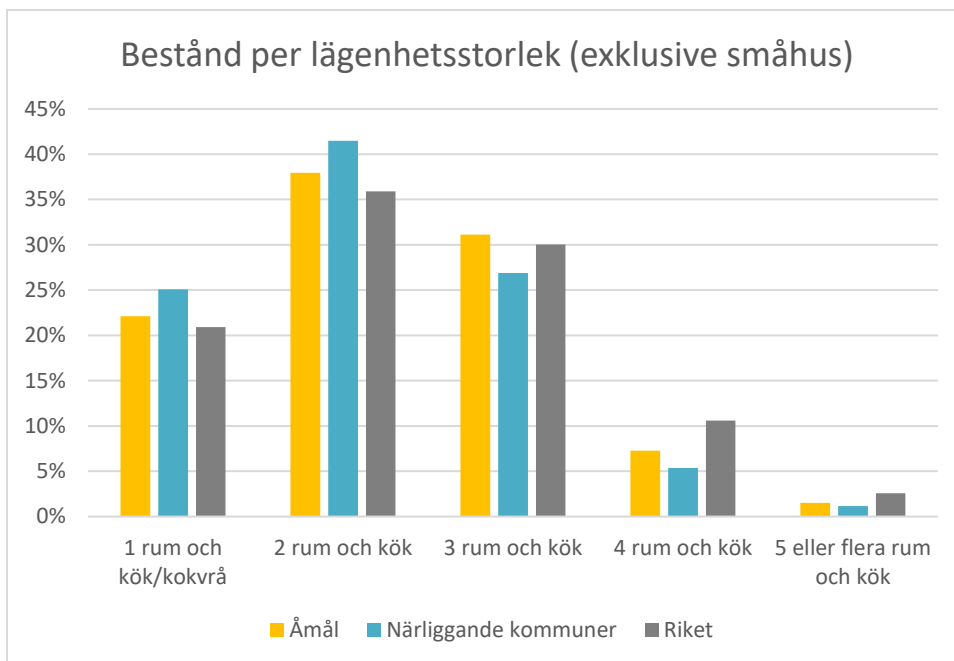
Figur 18. Bestånd per hustyp och upplåtelseform 2020 (SCB, 2021).

En stor andel av lägenheterna i flerbostadshusen har en bostadsarea på mellan 51-80 kvm, se Figur 19. Småhusen har generellt större boareor; en stor andel av småhusen har en boarea mellan 91-140 kvm.



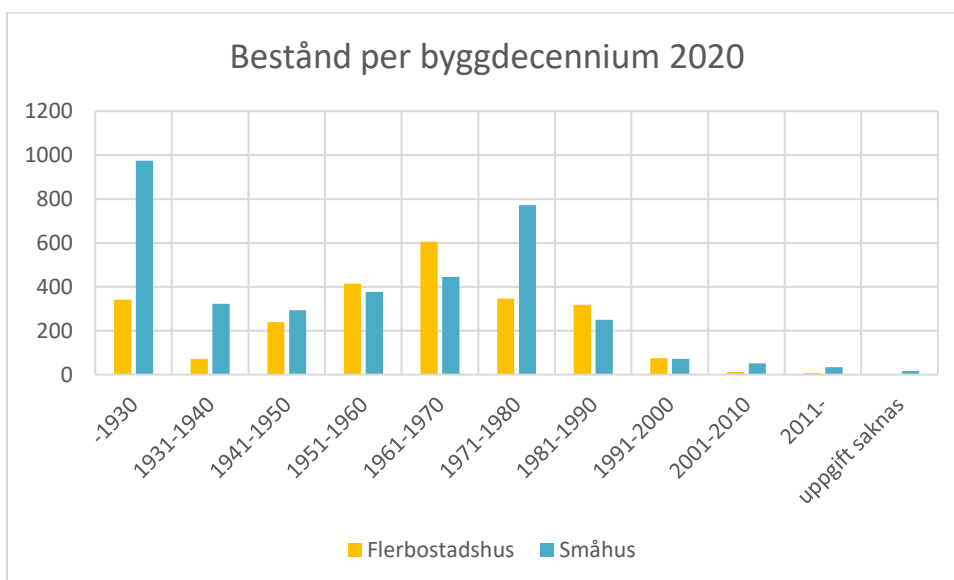
Figur 19. Bostadsbeståndet i Åmåls kommun 2020, per hustyp och boarea (SCB, 2021a).

Bostäderna i flerbostadshusen i Åmål utgörs till störst andel av tvåor och treor. I jämförelse med närliggande kommuner (Bengtsfors, Mellerud, Säffle) har Åmål en mindre andel små lägenhetsstorlekar och en större andel större lägenhetsstorlekar. I jämförelse med riket har Åmål dock en lägre andel större lägenhetsstorlekar.



Figur 20. Bostadsbeståndet i Åmåls kommun 2020, i jämförelse med närliggande kommuner och Riket, per lägenhetsstorlek (exklusive småhus) (SCB, 2021).

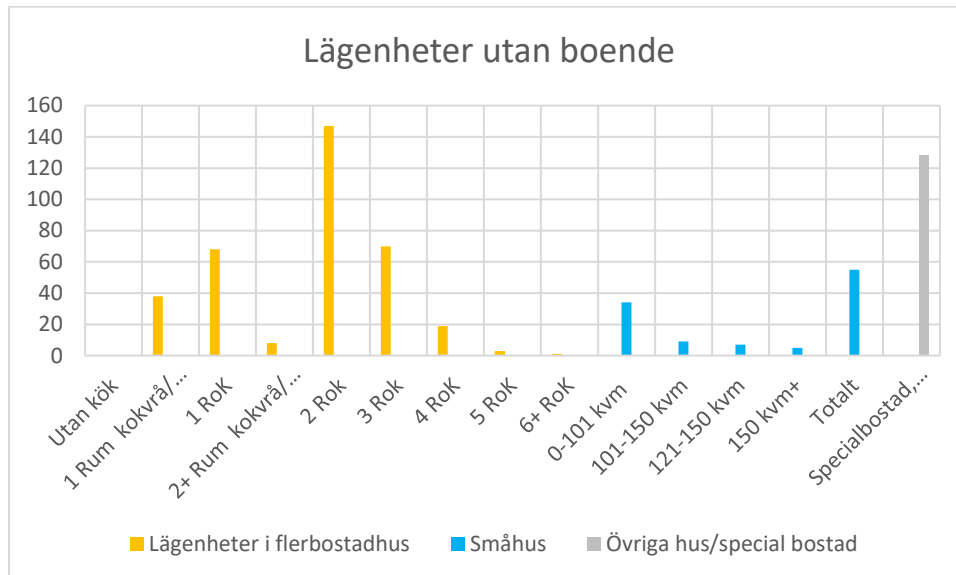
Flerbostadshusen i Åmål är till stor del byggt under 1950-1990-tal, medan småhusen är till stor del byggt under åren innan 1930, samt under 1970-tal, se Figur 21. En stor andel av flerbostadshusen (Cirka 70 %) är byggt innan år 1971. Detta indikerar att en betydande andel av flerbostadshus saknar hiss, eftersom krav på hiss i flerbostadshus med minst tre våningar infördes 1977 (Sveriges riksdag, 2010).



Figur 21. Bestånd per byggdecennium 2020 (SCB, 2021).

I Åmål finns cirka 355 lägenheter i flerbostadshus, 55 småhus och 128 övriga hus/specialbostäder utan folkbokförd adress, se Figur 22. Siffrorna ska inte likställas med tomma/tillgängliga bostäder, men kan ses som en indikation på detta. Det är framförallt en stor andel små lägenheter (ettor och tvåor) som saknar folkbokföringsadress, samt specialbostäder. Att lägenheter saknar folkbokförd

betyder emellertid inte att de behöver vara obebodda. En stor andel av specialbostäderna i riket saknar folkbokförd adress. En förklaring till att smålägenheter är överrepresenterade kan vara att de i högre utsträckning utgörs av veckopendlingslägenheter eller omfattas av andrahandsuthyrning/inneboende där den boende inte har folkbokfört sig på bostaden (Boverket, 2016).

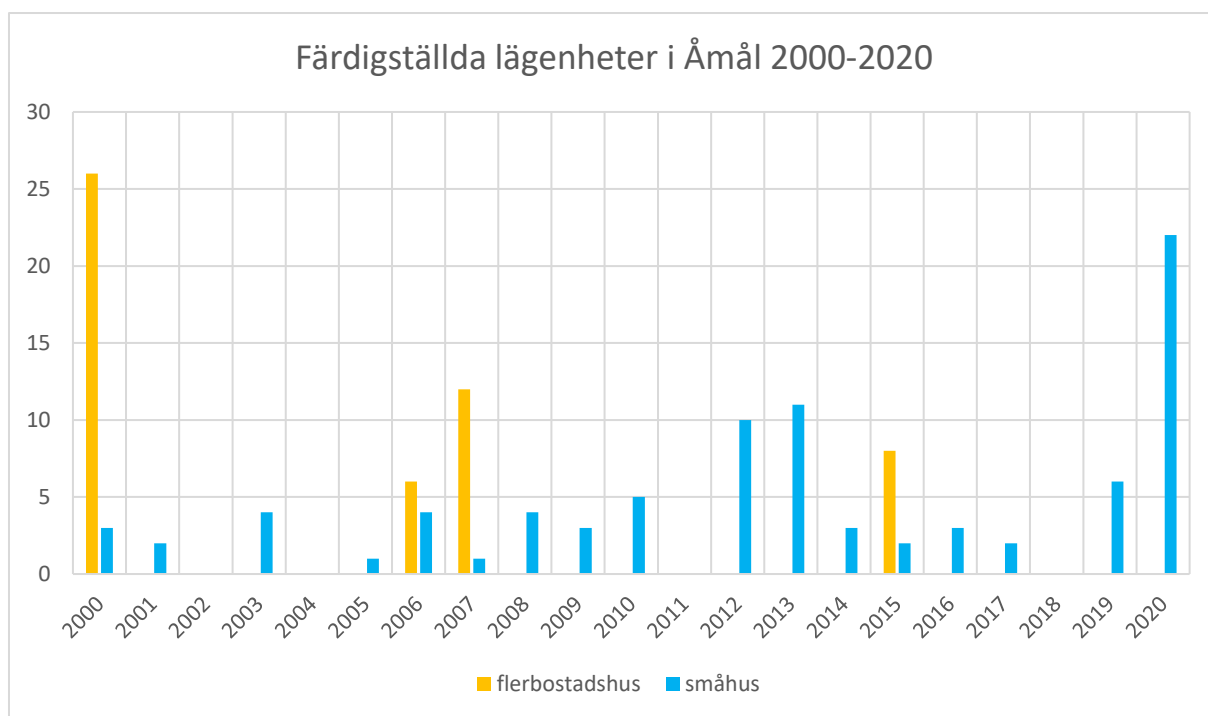


Figur 22. Lägenheter utan boende = lägenheter utan folkbokförd befolkning ej att likställas med tom eller tillgänglig (SCB, 2021c)

#### 4.3.2 Byggande

Under perioden 2000-2020 har det byggts 52 lägenheter i flerbostadshus och 86 småhus i Åmål. År 2000 färdigställdes ett stort antal lägenheter i flerbostadshus men sedan dess är det framförallt småhus som har byggts, se Figur 23.

Under 2020 färdigställdes ett större antal bostäder i form av småhus, 22 stycken. De flesta av dessa nya bostäder färdigställdes inom projekten Västra åsen av Brabo Väst AB, och utgörs av hyresrätter i parhus och enplanshus.



Figur 23. Färdigställda lägenheter i Åmål 2000-2020, per hustyp (SCB, 2021a).

Under perioden 2010-2020 har 8 lägenheter tillkommit i Åmål, vilket motsvarar 0,8 lägenheter per år. I jämförelse med närliggande kommuner är det en lägre byggtakt, se Tabell 9. Under samma 10-års har byggandet av småhus ökat i Åmål. Under 2010-2020 färdigställdes 64 småhus, vilket motsvarar 5,8 småhus per år. Det är en högre byggtakt i jämförelse med Bengtsfors, men lägre byggtakt i jämförelse med Säffle och Mellerud.

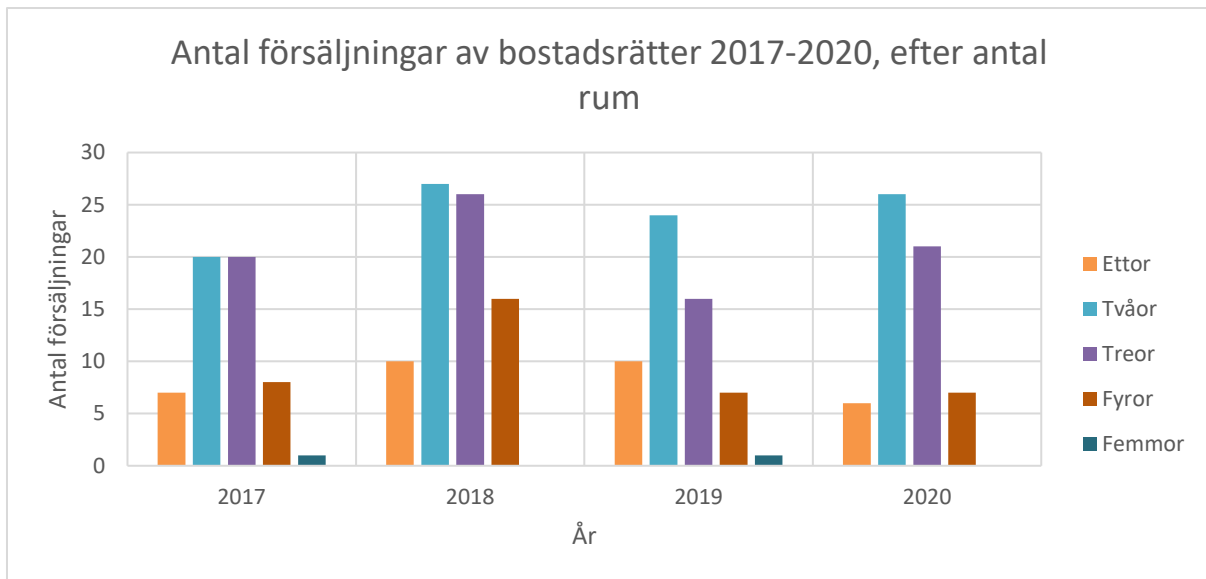
Tabell 9. Antal färdigställda bostäder i Åmål i jämförelse med närliggande kommuner (SCB, 2021).

	Flerbostadshus		Småhus	
	Antal 2000-2020	Antal 2010-2020	Antal 2000-2020	Antal 2010-2020
Åmål	52 (2,5/år)	8 (0,8/år)	86 (4,1/år)	64 (5,8/år)
Bengtsfors	30 (1,4/år)	30 (3/år)	49 (2,3/år)	36 (3,3/år)
Mellerud	126 (6,0/år)	82 (8,2/år)	144 (6,9/år)	111 (10,1/år)
Säffle	70 (3,3/år)	31 (3,1/år)	124 (5,9/år)	70 (6,4/år)

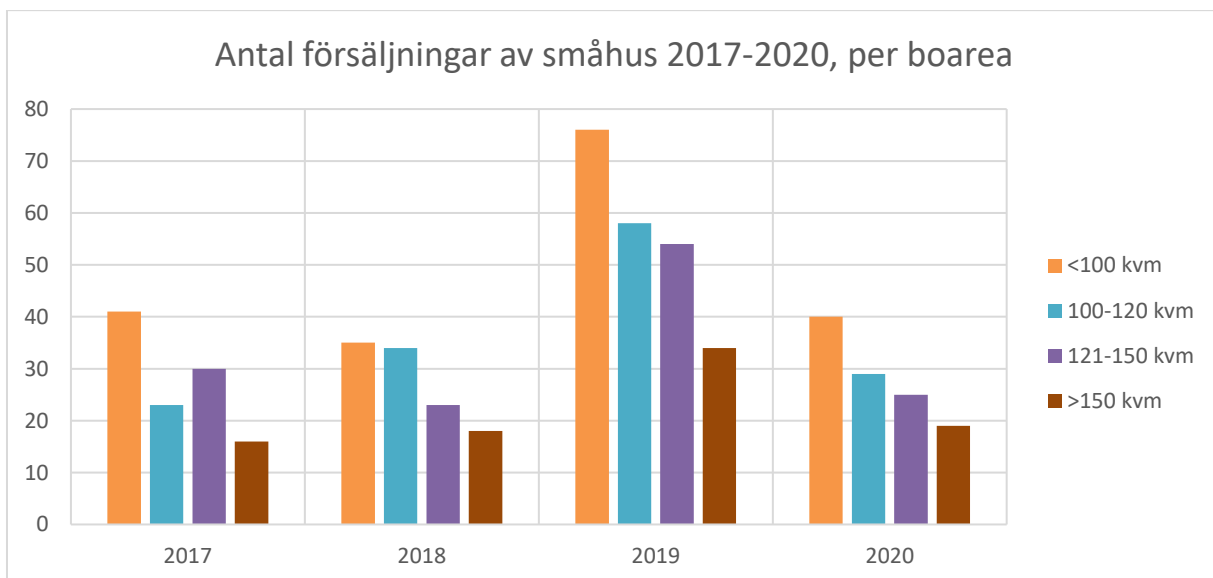
#### 4.3.3 Efterfrågan på bostadsrätter och villor

I Åmål genomförs i genomsnitt cirka 60 försäljningar av bostadsrätter per år på andrahandsmarknaden. Försäljningarna utgörs till stor del av tvåor och treor, medan en mindre andel utgörs av fyror och ettor, se Figur 24. Endast två femmor har sålts den senaste 4-årsperioden.

Småhusmarknaden är större i Åmål i jämförelse med bostadsrättsmarknaden: i genomsnitt genomförs cirka 140 försäljningar av småhus per år på andrahandsmarknaden. Störst antal av försäljningarna har varit småhus med en boyta på mindre än 100 kvm, följt av småhus med en boyta på mellan 100-120 kvm, se Figur 25. Det förekommer även försäljningar av större småhus, men dessa är mindre till antalet.



Figur 24. Antal försäljningar av bostadsrätter 2017-2020, per antal rum (Valueguard, 2021)

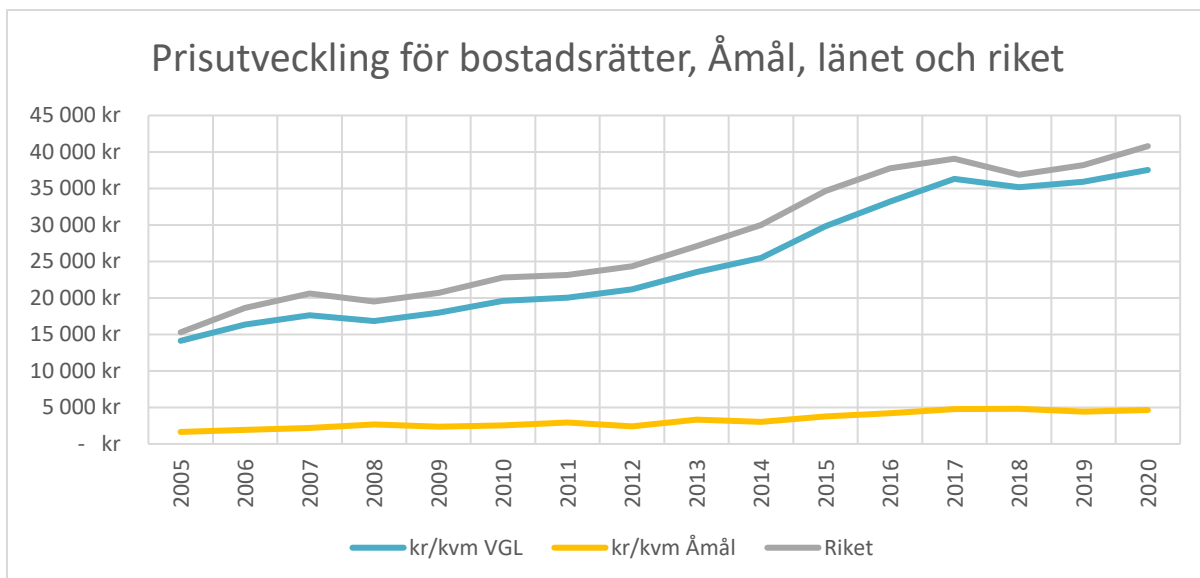


Figur 25. Antal försäljningar av småhus 2017-2020, per boarea (Valueguard, 2021)

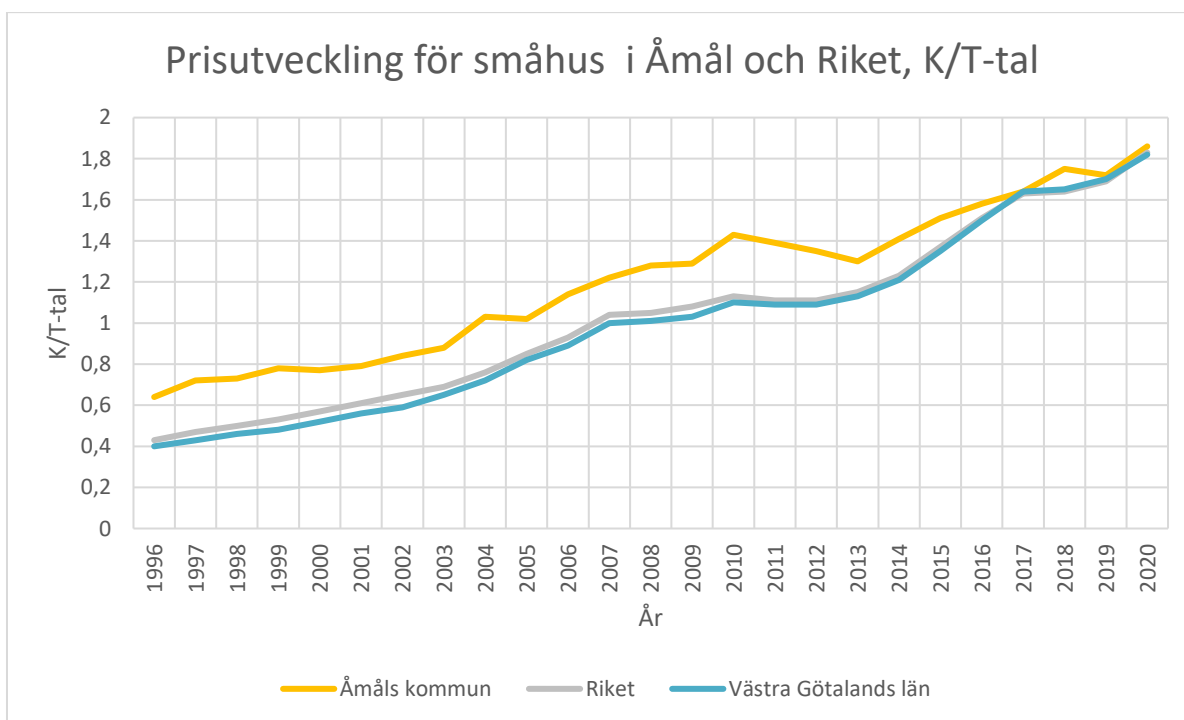
Under 2020 var kvadratmeterpriset för en bostadsrätt i Åmål ca 4 700 kr/kvm. I Åmål har priserna ökat under perioden 2005-2020, se Figur 26. Sedan 2015 har kvadratmeterpriset ökat med 23 % vilket är en större procentuell ökning i jämförelse med länet (21%) och Riket (18 %).

I Figur 27 redovisas prisutvecklingen för småhus i Åmåls kommun, i jämförelse med läget och Riket, uttryckt i K/T-tal. K/T-talet anger förhållandet mellan erlagd köpeskilling och fastighetens taxeringsvärde vid en viss tidpunkt. Genom att ta hänsyn till fastighetens läge, storlek, ålder och standard blir beräkningarna mer tillförlitliga.





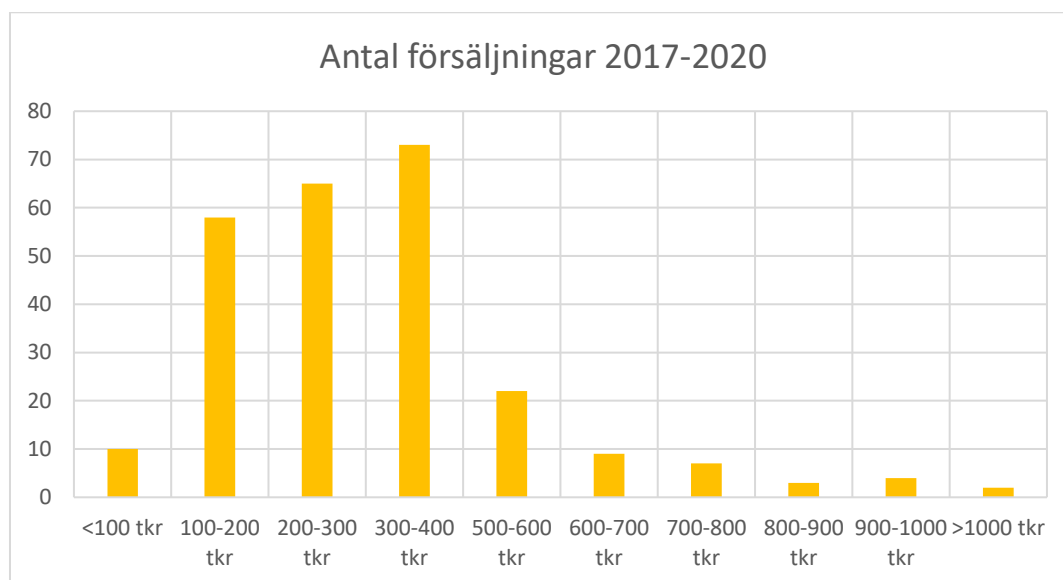
Figur 26. Kvadratmeterpris på sålda bostadsrätter, Åmål, länet och riket (Svensk Mäklarstatistik, 2021).



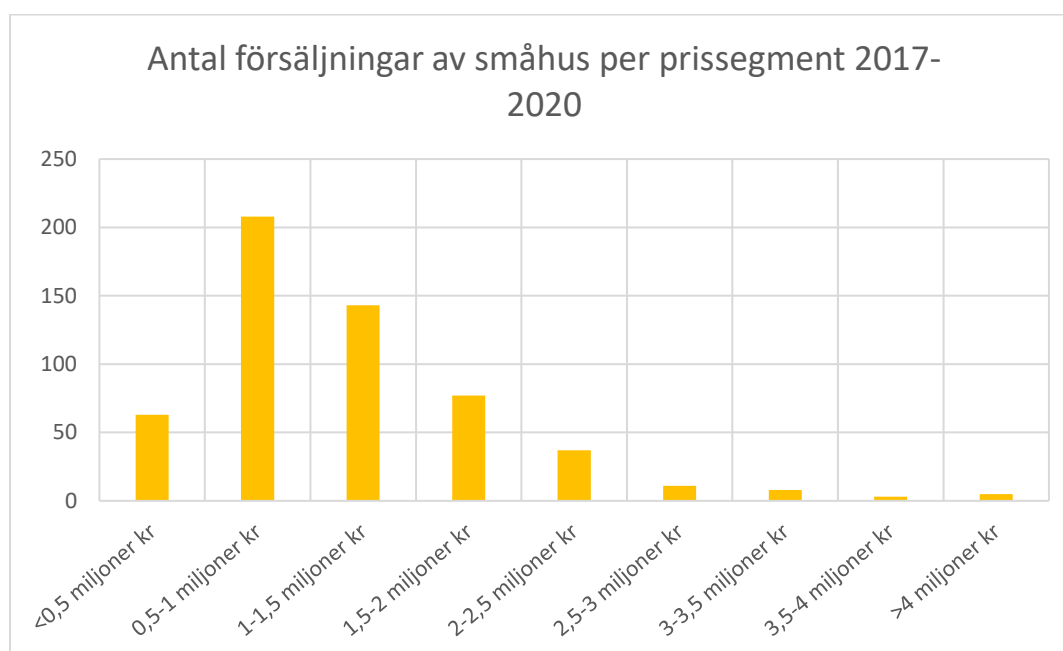
Figur 27. Prisutveckling för småhus i Åmåls kommun, i jämförelse med Västra Götalands län och Riket (Svensk Mäklarstatistik, 2021).

Under perioden 2017-2020 har störst andel av försäljningar av bostadsrätter på andrahandsmarknaden genomförts inom prissegmentet 300 000-400 000 kr (slutpriser), se Figur 28. Under perioden genomfördes 16 försäljningar ( i genomsnitt 4 per år) i det dyrare prissegmentet över 700 000 kr.

För småhusen sker störst antal försäljningar inom prissegmentet 0,5-1 miljoner kronor. Under perioden genomfördes 64 försäljningar (i genomsnitt 16 per år) inom det dyrare prissegmentet över 2 miljoner kronor.



Figur 28. Antal försäljningar 2017-2020, per prissegment (Valueguard, 2021).



Figur 29. Antal försäljningar av småhus per prissegment 2017-2020 (Valueguard, 2021).

I jämförelse med närliggande kommuner är marknaden för bostadsrätter störst i Åmål och Säffle, medan marknaden är mindre i Mellerud och Bengtsfors, se Tabell 10. Genomsnittspriserna är på liknande nivåer i närliggande kommuner.

I Tabell 11 redovisas uppgifter över småhusmarknaden. Småhusmarknaden är ungefär lika stor i Åmål i jämförelse med närliggande kommuner. Även prisnivåerna är likvärdiga.

Tabell 10. Bostadsmarknad för bostadsrätter i Åmåls kommun i jämförelse med närliggande kommuner: Säffle, Bengtsfors och Mellerud (Svensk Mäklarstatistik, 2021).

Kommun	Bestånd av bostadsrätter 2019	Antal försäljningar BRF (april 2020-april 2021)	Kr/kvm	Medelpris (Kr)
Åmål	832	65	4 755	324 000
Säffle	788	64	3 218	198 000
Bengtsfors	110	2	4 388	332 000
Mellerud	257	8	6 161	383 000

Tabell 11. Bostadsmarknad för äganderätter i Åmåls kommun i jämförelse med närliggande kommuner: Säffle, Bengtsfors och Mellerud (Svensk Mäklarstatistik, 2021).

Kommun	Bestånd av äganderätter 2019	Antal försäljningar småhus (april 2020-april 2021)	Kr/kvm	Medelpris (Kr)
Åmål	3311	104	10 166	1 290 000
Säffle	4716	90	8 710	1 004 000
Bengtsfors	3205	51	9 387	1 049 000
Mellerud	2781	83	10 271	1 072 000

### Lokala mäklares perspektiv

I syfte att få ytterligare förankring i den lokala bostadsmarknadens förutsättningar genomfördes telefonintervjuer med mäklare från tre olika mäklarkontor i Åmål. Synen på Åmåls bostadsmarknad är till stor del gemensam. Marknadsläget för småhus och bostadsrätter bedöms generellt sett vara positivt och har utvecklats väl under lång tid. Den största efterfrågan finns på fristående villor anpassade för barnfamiljer. Samtidigt har intresset ökat för att byta bostad ökat bland äldre hushåll med barn som har flyttat ut, vilket framförallt har inneburit att lägenheter i vattennära läge har ökat i popularitet. En annan egenskap som utmärkt sig bland objekten är skicket. Det största intresset har återfunnits bland lägenheter och hus som inte är i behov av renovering eller upprustning.

En av mäklarna framhåller att intresset för renoveringsobjekt i villasegmentet trendmässigt har sjunkit under de senaste åren, vilket kan ha att göra med att amorteringskrav och prisutvecklingen har inneburit att det ekonomiska utrymmet för att genomföra renoveringar minskat. En annan mäklare menar att pandemiåret 2020 visade att centralt belägna bostadsrätter med hiss bäst har bibehållit sitt värde, när marknadens intresse skiftade mer mot småhussegmentet. En tredje mäklare menar att bostadsrättsmarknaden har svalnat något över tid, vilket framförallt påverkats av nybyggnationen av projektet Brabo Väst som byggde hyresrätter i enplanshus. Mäklaren menar att projektet lyckades komplettera utbudet i Åmål och att flyttbenägna hushåll som efterfrågade marknära boende och som i tidigare haft brist på alternativ sökte sig dit.

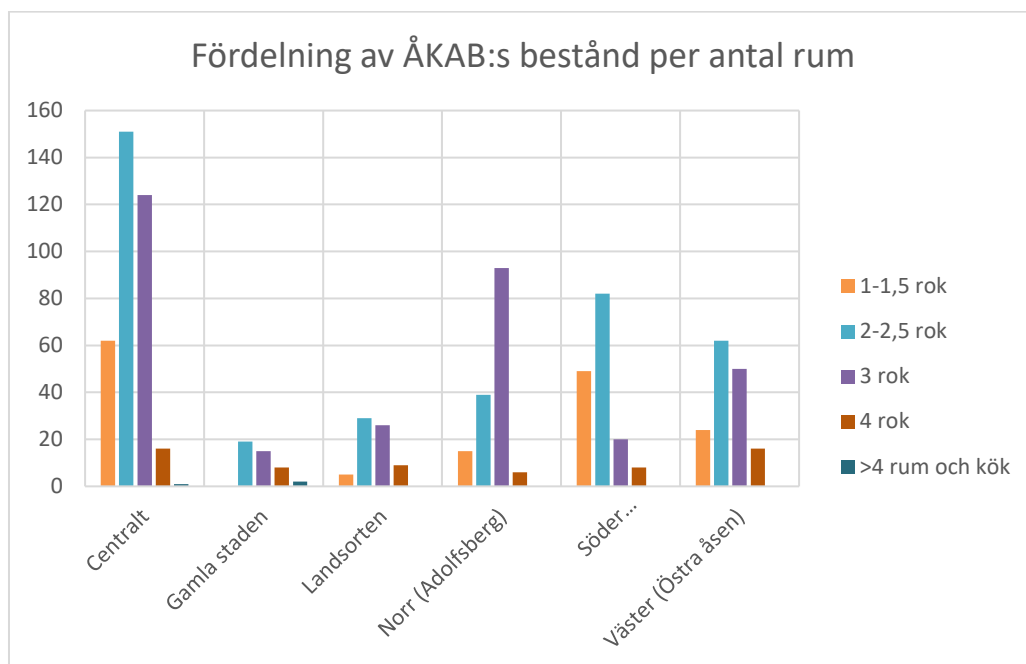
#### 4.3.4 Efterfrågan på hyresrätter

Knappt 50 % av hyresrätterna i Åmåls kommun utgörs av ÅKABs bestånd, fördelade över områdena Centrala Åmål, Gamla staden, Landsorten, Norr (Adolfsberg), Söder (Höglunda, Kärlekstallen, Stetterud) och Väster (Betslet). Störst andel av hyresrätter finns i de centrala delarna (38 %),

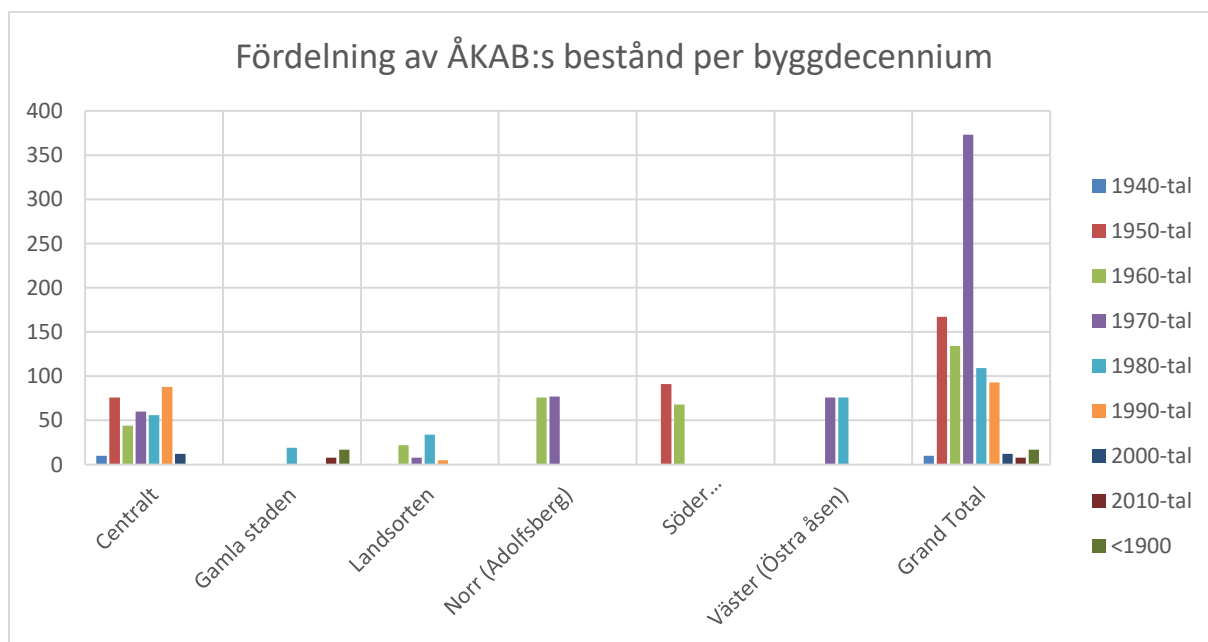
framförallt i form av lägenheter med 2-3 rum och kök, se Figur 30. I de centrala delarna är hyresrätterna byggda under fler olika byggdecennier, se Figur 31.

I Landsorten utgörs hyresrätterna av enplansvillor eller radhus till stor del från 1980-tal, och i Väster av radhus i två våningar från 1970-1980-tal. I Norr (Adolfsberg) ligger hyresrätterna i 4-våningshus med byggår mellan 1969-1971 och i söder i flervåningshus från 1950-1960-tal utan hiss.

Ungefär hälften av lägenheterna som ligger på våning 2 och uppåt i huset saknar hiss. I Söder och Norr saknar samtliga lägenheter (på våning 2 och uppåt i huset) hiss och i centrala delarna är det ungefär hälften.

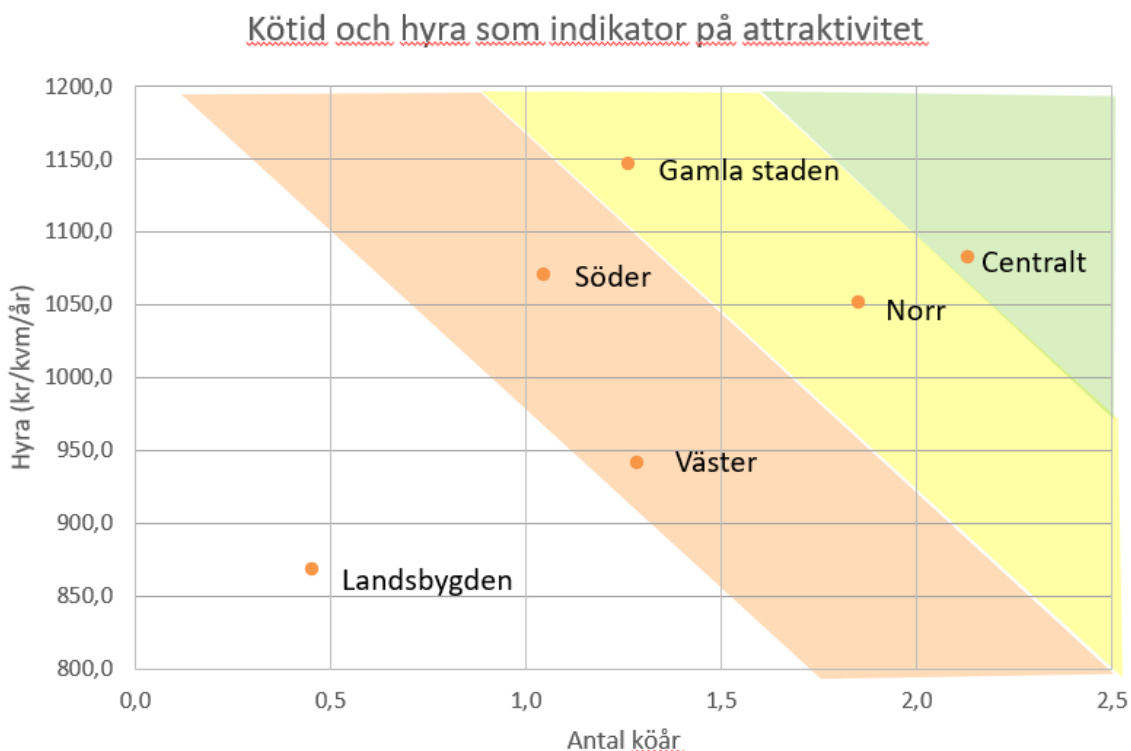


Figur 30. Fördelning av ÅKABS bestånd per antal rum (ÅKAB, 2021)



Figur 31. Fördelning av ÅKABS bestånd per byggdecennium (ÅKAB, 2021)

I Figur 32 illustreras genomsnittlig hyra och kötid i respektive område där ÅKAB har ett hyresbestånd, vilket ger en indikator på attraktivitet. Centrala delarna av Åmål är mest attraktivt, därefter Gamla staden och Norr. I centrala Åmål tar det tar över 2 år att få en lägenhet med en hyra på i genomsnitt 1080 kr/kvm/år. I Gamla staden är hyresnivån högre i jämförelse med centrala Åmål, men kötiden är desto kortare. Landsbygden, söder och Väster är minst attraktivt med avseende på genomsnittlig hyresnivå och kötid.



Figur 32. Kötid och hyra som indikator på attraktivitet (ÅKAB, 2021). Det gröna och gula fältet indikerar hög attraktivitet, medan det vita och orangea fältet indikerar låg attraktivitet.

Medelhyran i centrala Åmål är 1082 kr/kvm/år men varierar mellan 850-1400 kr/kvm/år, se Tabell 12. Kötiden ligger i genomsnitt på 2,1 år, men är som längst för treor och fyror vilket indikerar en något större efterfrågan på större lägenhetsstorlekar.

I genomsnitt sker en omflyttning om 23 lägenheter per månad (276 per år), framförallt tvåor och treor, se Tabell 14. Ca 40 % av omflyttningar sker i Centrala Åmål vilket motsvarar cirka 110 lägenheter per år.

Tabell 12. Hyresnivåer i Centrala Åmål per lägenhetsstorlek – ÅKABs bestånd (ÅKAB, 2021)

Lägenhetsstorlek	Antal	Medelhyra (kr/kvm)	Minhyra (kr/kvm)	Maxhyra (kr/kvm)
<b>Centralt</b>	<b>354</b>	<b>1082</b>	<b>853</b>	<b>1398</b>
1-1,5 rok	62	1104	1043	1160
2-2,5 rok	151	1078	909	1398
3 rok	124	1084	1010	1363
4 rok	16	1033	895	1106
>5 rok	1	853	853	853

Tabell 13. Kötider i Centrala Åmål per lägenhetsstorlek – ÅKABs bestånd (ÅKAB, 2021)

<b>Lägenhetsstorlek</b>	<b>Antal kontrakt</b>	<b>Köår (genomsnitt)</b>
<b>Centralt</b>	<b>255</b>	<b>2,1</b>
1 rok	65	0,8
2 rok	97	1,7
3 rok	88	2,4
4 rok	5	4,5

Tabell 14. Antal omflyttningar per lägenhetsstorlek – ÅKABs bestånd (ÅKAB, 2021)

<b>Lägenhetsstorlek</b>	<b>Antal omflyttningar (maj 2020-mars 2021)</b>	<b>Antal omflyttningar (per månad)</b>	<b>andel</b>
1 rok	55	5	22%
2 rok	104	9	41%
3 rok	80	7	32%
4 rok	13	1	5%
<b>tot</b>	<b>252</b>	<b>23</b>	<b>100%</b>

#### 4.3.5 Slutsats om bostadsmarknaden i Åmåls kommun

- Åmål kommuns befolkning och bostadsutbud är till största delen koncentrerad till Åmåls tätort där 75% av kommunens invånare bor (SCB 2018).
- Bostadsbeståndet i kommunen utgörs till störst andel av äganderätter, följt av hyresrätter och en mindre andel bostadsrätter
- I kommunen finns 263 specialbostäder vilket avser bostäder för äldre/funktionshindrade, studentbostäder och övriga specialbostäder.
- Bostäderna i flerbostadshusen i Åmål utgörs till störst andel av tvåor och treor
- Flerbostadshusen i Åmål är till stor del byggt under 1950-1990-tal, vilket indikerar att en betydande andel av husen saknar hiss
- Under perioden 2000-2020 har det byggts 52 lägenheter i flerbostadshus (cirka 3 per år) och 86 småhus i Åmål (cirka 4 per år)
- I Åmål genomförs i genomsnitt cirka 60 försäljningar av bostadsrätter per år på andrahandsmarknaden. Försäljningarna utgörs till stor del av tvåor och treor, medan en mindre andel utgörs av fyror och ettor. Under 2020 var kvadratmeterpriset för en bostadsrätt i Åmål ca 4 700 kr/kvm. I Åmål har prisutvecklingen varit positiv under perioden 2005-2020. Störst andel av försäljningar av bostadsrätter på andrahandsmarknaden genomförs inom prissegmentet 300 000-400 000 kr (slutpriser). I genomsnitt genomförs 4 försäljningar per år i det dyrare prissegmentet över 700 000 kr.

- Småhusmarknaden är större i Åmål i jämförelse med bostadsrättsmarknaden: i genomsnitt genomförs cirka 140 försäljningar av småhus per år på andrahandsmarknaden. För småhusen sker störst antal försäljningar inom prissegmentet 0,5-1 miljoner kronor. I genomsnitt genomförs 16 per år inom det dyrare prissegmentet över 2 miljoner kronor.
- Mäklarna bedömer att marknadsläget för småhus och bostadsrätter generellt sett är positivt och har utvecklats väl under lång tid. Den största efterfrågan finns på fristående villor anpassade för barnfamiljer. Samtidigt har intresset ökat för bostäder som passar äldre hushåll med barn som har flyttat ut, framförallt lägenheter i vattennära läge. Objektets skick har blivit allt viktigare, och bostäder med renoveringsbehov har minskat i popularitet.
- Knappt 50 % av hyresrätterna i Åmåls kommun utgörs av ÅKABs bestånd. I centrala Åmål tar det tar över 2 år att få en lägenhet med en hyra på i genomsnitt 1080 kr/kvm/år. Maxhyran för nyproducerade lägenheter i attraktiva lägen ligger på ca 1400 kr/kvm/år. Kötiden ligger i genomsnitt på 2,1 år i Centrala Åmål, men är som längst för treor och fyror vilket indikerar en något större efterfrågan på större lägenhetsstorlekar. I genomsnitt sker en omflyttning om 23 lägenheter per månad (276 per år), framförallt tvåor och treor. Ca 40 % av omflyttningar sker i Centrala Åmål vilket motsvarar cirka 110 lägenheter per år.

## 4.4 Marknadsförutsättningar

Att möjliggöra för ett ökat bostadsbyggande i Åmåls kommun ställer krav på att ett antal förutsättningar uppfylls, exempelvis att det finns tillgång till mark i lägen som är tillräckligt attraktiva, finansieringsmöjligheter och i övrigt förutsättningar för byggaktörer att satsa på nyproduktion av bostäder.

### 4.4.1 Förutsättningar för att bygga hyresrätter

Den typ av bostäder som det är störst behov av är hyresrätter i tätorten. Även om det finns behov av både bostadsrätter och villor är fler hyresrätter en förutsättning för många att komma in på bostadsmarknaden. Hyresrätter är också en förutsättning för att få igång de flyttkedjor som krävs för att få fler villor till försäljning. Enligt representanter för fastighetsägare i Åmål får de förfrågan från äldre villaägare om hyreslägenheter med hög standard och bra lägen. Den målgruppen kan tänka sig att betala en högre boendekostnad per månad för ett attraktivt och bekvämare boende med gångavstånd till butiker och service, men behåller hellre ett hus som i stort sett är betalt än att köpa en bostadsrättslägenhet som kostar mer än vad villan är värd på den öppna marknaden plus en månadsavgift till en bostadsrättsförening.

Störst hinder för att bygga nytt är att kvadratmeterpriset för nya bostäder blir väsentligt mycket högre än för befintliga bostäder. De personer som har anmält intresse för att hyra bostad hos det kommunala fastighetsbolaget, ÅKAB, har även fått uppge hur hög hyra de är beredda att betala. Här finns ett tydligt gap mellan vad en nyproducerad lägenhet skulle kosta och vad människor är beredda att betala.

Länsstyrelsen har besökt alla länets kommuner för att genomföra dialogmöten om deras behov av bostäder och hur de arbetar för att underlätta för resurssvagas inträde på bostadsmarknaden. Vid Länsstyrelsens dialogmöten framkom att det pågår eller har nyligen genomförts nyproduktion av hyreslägenheter i några kommuner utanför länets tillväxtområden. Projekten innehåller mellan 20 och 50 lägenheter. I dessa har den förhandlade årshyran hamnat på omkring 1 400 kronor per kvadratmeter och år, i undantagsfall något lägre. I Åmåls kommun motsvarar det maxhyran för ett antal lägenheter i ÅKABS hyresbestånd i ett bostadshus som färdigställdes för cirka 5 år sedan. En privat aktör har även byggt nya hyresrätter i kommunen under 2020 som hyrs ut för en hyra om cirka 1 350 kr/kvm/år. Denna, som man betraktar förhållandevis gynnsamma hyresnivå för nyproduktion, har nåtts efter en noggrann planering och ofta förmånliga upphandlingar. I några projekt i länet har SABO:s modell med så kallade Kombohus använts, eller stått som förebild. Även med dessa förhållandevis fördelaktiga hyresnivåer kommer många hushåll inte ha möjlighet att betala en så hög hyra. För att hushåll med begränsade inkomster ska ha möjlighet att efterfråga nyproducerade hyreslägenheter behöver ytterligare insatser ske för att sänka produktionskostnader och därmed boendekostnaden.

För att kunna bygga nya bostäder till rimligare kostnader behöver anläggningsarbeten för offentlig infrastruktur vara klara. Flera våningar och mindre boyta är andra faktorer av betydelse för priset. Mest ekonomiskt är att kunna omvandla befintliga byggnader till bostäder. Det skulle kunna finnas utrymme att inom det privata fastighetsbeståndet i Åmål omvandla centrala kontorslokaler till upp till 20 mindre lägenheter. Det är också möjligt att undersöka möjligheten att köpa lämpliga fastigheter för att bygga om.



För att skapa attraktionskraft i ett nytt bostadsområde krävs närhet till service, förskola och skola. Beslut på ny skola och förskola kan vara en drivkraft för att skapa intresse för bostäder i ett nyare bostadsområde. Trots att det finns ett tydligt behov av fler bostäder i centralorten i kommunen kan det ta tid att fylla på nya bostäder som byggs på grund av att det inte är alla som står utan bostad som kommer att kunna eller vilja flytta till de nyaste bostäderna. De som idag har en lägenhet kan kanske tänka sig att byta upp sig till nyare och dyrare och först när de äldre lägenheterna blir lediga kan bostadskön minska. Detta kallas flyttkedjor och kan dra ut på tiden. Samtidigt är det inte garanterat att de hushåll med störst behov har möjlighet att efterfråga den bostad som frigörs i slutet av kedjan, utan att bostad istället går till ett hushåll med större ekonomisk möjlighet att efterfråga eller med längre kötid i bostadskön.

#### **4.4.2 Användande av befintligt bostadsbestånd**

En metod, förutom nybyggnation, för att öka antalet bostäder är att utnyttja det befintliga bostadsbeståndet mer effektivt. En vanlig metod för detta är att inreda vindar eller bygga på en ytterligare våning på flerbostadshus. Kraven på tillgänglighet gör dock att sådana åtgärder ofta kräver installation av hiss, vilket gör det dyrare och kan vara svårt att genomföra i äldre bebyggelse.

En annan vanlig orsak till ett ökat utnyttjande är att villaägare inreder en uthyrningsbostad i delar av sitt hus eller hyr ut rum till inneboende. Enligt SCB:s statistikdatabas hade boende i Åmåls kommun år 2019 i genomsnitt 48 kvm bostadsyta, i jämförelse med länets genomsnitt på 41 kvm per person. Det är framförallt hushållstypen ensamstående utan barn som bor rymligt i kommunen. Exempelvis har boende inom hushållstypen ensamstående män över 65 år i genomsnitt 112 kvm bostadsyta i småhus och 62-63 kvm bostadsyta i flerbostadshus. Den relativt stora bostadsytan per person i kommunen, jämfört med hela länet, kan betyda att det finns potential för uthyrning av delar av befintliga bostäder. Behovet av denna åtgärd bedöms dock inte vara stor i Åmål.

Ett mönster syns att äldre hushåll över tid och i takt med att åldern ökar övergår från ägt småhus till hyresrätt och bostadsrätt i flerbostadshus. I takt med en åldrande befolkning kommer efterfrågan på hyresrätter och bostadsrätter öka från denna målgrupp. Detta ställer krav på att bostadsbeståndet är anpassat efter äldres behov vad gäller tillgänglighet så som tillgång till hiss. Ungefär hälften av ÅKAB:s bostadsbestånd som ligger på våning 2 och uppåt i huset saknar hiss, vilket begränsar antalet tillgängliga bostäder som är godtagbara för denna grupp. Detta kan innebära att viss nyproduktion för denna grupp är nödvändigt för att täcka bostadsbehovet.

I Figur 22 presenteras antalet lägenheter som saknar folkbokförd adress. Totalt saknar 355 lägenheter i flerbostadshus, 55 småhus och 128 övriga hus/specialbostäder folkbokförd adress. Detta ger en indikation på att det finns obebodda bostäder i kommunen som potentiellt skulle kunna bli aktuella för rivning. Att lägenheter saknar folkbokförd betyder emellertid inte att de behöver vara obebodda.

#### **4.4.3 Arbetsmarknad och utbildningsmöjligheter**

Den negativa befolkningsutvecklingen i Åmåls kommun har pågått under en längre tid och drivs framförallt av nettoutflyttning från kommunen. Många som flyttar gör det då de exempelvis vill skaffa sig en annan livsstil i en större stad och/eller skaffa sig ett jobb eller en utbildning som inte finns i kommunen de bor i. Många av de unga personerna som flyttar från Åmåls kommun, bedöms sällan flytta tillbaka vilket resulterar i den negativa befolkningsutvecklingen som setts hittills.

I Åmåls kommun har utvecklingen beskriven ovan lett till en svagare arbetsmarknad, lägre utbildningsnivåer och en ökad arbetslöshet. Vilket i sin tur gör det svårare att hålla kvar kommande generationer. Åmål är den kommun som har den tredje högsta arbetslösheten i landet och vad gäller arbetspendling är fler personer som arbetspendlar ut från kommunen än vad som pendlar in till kommunen. Pendlingen sker främst till Karlstad, Trollhättan, Vänersborg och Uddevalla. Till samtliga städer är pendlingsavståndet mellan 1-1,5 timmar. Enligt studier från den internationella handelshögskolan i Jönköping har det dock visats att pendlingsbenägenheten minskar markant redan när restiden överstiger 45 minuter. Detta innebär att Åmåls relativt långa avstånd till större kommuner med en bredare arbetsmarknad begränsar pendlingsviljan och bedöms bidra till utflyttning från Åmåls kommun. Samtidigt har synen på pendling och distansarbete förändrats under Coronapandemin, vilket troligtvis mildrar utflyttningen av denna anledning, åtminstone på kortare sikt.

För att motverka den negativa befolkningsutvecklingen är det viktigt att bevara och attrahera kommuninvånare. En grupp som flyttar in till kommunen i större utsträckning än som flyttar ut är unga barnfamiljer. Det finns en potential att möjliggöra fler moderna bostäder i attraktiva lägen i kommunen, inte minst småhus som är anpassade för återvändande barnfamiljers behov.

I kommunens näringslivsstrategi 2014-2020 anges att Åmåls kommun ska aktivt delta i och påverka de grupperingar där beslut om infrastruktursatsningar görs för att på sikt kunna minska pendlingsavstånden till angränsande orter (Åmåls kommun, 2014). Dessutom anges att kommunen tillsammans med fastighetsägare och Åmål Handel aktivt planera och arbeta för att utveckla Åmål som Handelsstad, bland annat genom att:

- Utveckla besöksnäringen med Vänern som särskilt fokusområde
- Ha en hög planberedskap vilket innebär byggklar mark för både bostads- och näringslivsändamål.
- Utveckla befintliga evenemang inom kultur, musik, idrott m fl, för att göra Åmål mer attraktivt känt i vår omvärld.

#### **4.4.4 Slutsats**

- Störst hinder för att bygga nya hyresrätter är att höga produktionskostnader skapar ett glapp mellan nyproduktionshyra och betalningsförmågan/betalningsviljan hos intressenter i Åmål. Hyran i nyproduktion i Åmål har landat på cirka 1 350-1 400 kr/kvm/år.
- För att hushåll med begränsade inkomster ska ha möjlighet att efterfråga nyproducerade hyreslägenheter behöver ytterligare insatser ske för att sänka produktionskostnader och därmed boendekostnaden, exempelvis genom att bygga i lägen där offentlig infrastruktur redan är på plats, samt att bygga flera våningar eller omvandla befintliga byggnader till bostäder.
- En metod för att öka antalet bostäder är, förutom nybyggnation, att utnyttja det befintliga bostadsbeståndet mer effektivt, exempelvis genom att inreda vindar eller bygga på en ytterligare våning på flerbostadshus.
- En annan vanlig orsak till ett ökat utnyttjande är att villaägare inreder en uthyrningsbostad i delar av sitt hus eller hyr ut rum till inneboende. Den relativt stora bostadsytan per person i

kommunen, jämfört med hela länet, kan betyda att det finns potential för uthyrning av delar av befintliga bostäder. Det är framförallt hushållstypen ensamstående utan barn som bor rymligt i kommunen.

- Endast en del av det befintliga bostadsbeståndet är anpassat för äldres behov, exempelvis tillgång till hiss, innebära att viss nyproduktion för denna grupp är nödvändigt för att täcka bostadsbehovet.
- Den negativa befolkningsutvecklingen i Åmåls kommun har pågått under en längre tid och drivs framförallt av nettoutflyttning från kommunen. En grupp som flyttar in till kommunen i större utsträckning än som flyttar ut är unga barnfamiljer. Det finns en potential att möjliggöra fler moderna bostäder i attraktiva lägen i kommunen, inte minst småhus som är anpassade för återvändande barnfamiljers behov.

## 4.5 Bedömning av bostadsbehovet

Enligt befolkningsprognosen, 2020-2030, kommer befolkningen att minska i Åmål kommun, och i stort bedöms det inte råda brist på bostäder idag eller mot 2030 i kommunen.

Hushållsprognosen visar dock att antalet hushåll med en referensperson på 76 år eller äldre kommer att öka med 284 hushåll år 2030 i jämförelse med år 2020. En del av dessa hushåll kommer vara i behov av en bostad anpassad för äldres behov, så som god tillgänglighet med hiss med mera eller en specialbostad. Ett mönster syns att äldre hushåll över tid och i takt med att åldern ökar övergår från ägt småhus till hyresrätt och bostadsrätt i flerbostadshus. I takt med en åldrande befolkning kommer efterfrågan på hyresrätter och bostadsrätter öka från denna målgrupp. Detta kan innebära att viss nyproduktion för denna grupp är nödvändigt för att täcka bostadsbehovet, särskilt då en betydande andel av det befintliga flerbostadsbeståndet saknar hiss. Flyttbenägenheten hos den äldre befolkningen är generell låg och en del äldre bor kvar i bostäder, exempelvis stora villor, som inte längre fyller deras ökade behov av exempelvis tillgänglighet och närhet till service samt samhällsfunktioner. Att bygga nya hyresrätter och bostadsrätter, anpassade för äldres behov, i attraktiva lägen med när tillgång till service, kan underlätta för den äldre befolkningen som har behov av att flytta ifrån villan till ett mer anpassat boende. I avsnitt 4.2.4 presenterades ett räkneexempel som visar att det finns behov av att bygga nya lägenheter i flerbostadshus i ett scenario där andelen äldre som bor i flerbostadshus ökar med 10 procentenheter mot 2030. Behovet bedöms till cirka 10 lägenheter per år. Det finns framförallt behov av lägenheter med två rum och kök eller fler. Ettor inte är en vanligt förekommande lägenhetsstorlek för någon hushållstyp och efterfrågan för denna storlek är relativt låg.

För att så många kommuninvånare som möjligt ska kunna ta del av nyproducerade bostäder är det viktigt att verka för prisrimliga bostäder. I Åmål är det framförallt ensamstående i unga åldrar (18-29 år) och äldre åldrar (65+ år) som har ansträngd boendeekonomi. En stor andel av kommuninvånarna har inte råd att betala månadshyran för exempelvis en nyproducerad hyresrätt, som ligger på cirka 1400 kr/kvm/år.

På sikt har Åmål kommun mål om att motverka den negativa befolkningsutvecklingen genom att i större utsträckning bevara och attrahera kommuninvånare. Under den senaste 10-årsperioden har inrikes flyttnettot varit kraftigt negativt för personer i åldrarna 19-25 år, men svagt positivt för åldrarna 32-46 år och 0-10 år. Detta visar att kommunen har en nettoutflyttning av unga vuxna men däremot en nettoinflyttning av unga barnfamiljer. För att i ännu större utsträckning verka för en inflyttning av barnfamiljer till kommunen är det viktigt att det finns bostäder som är anpassade för denna grupp. Framförallt efterfrågar barnfamiljer i Åmål småhus – i dagsläget bor över 80 % av barnfamiljerna i Åmål i småhus.

#### **4.5.1 Bostadsbehov för särskilda grupper**

Vissa människor har svårare att komma in på bostadsmarknaden. Kommunen har ett särskilt ansvar att tillhandahålla bostäder åt personer med fysiska och psykiska funktionshinder, för äldre med behov av särskilt boende samt enskilda personer som av olika anledningar står långt ifrån bostadsmarknaden.

##### ***Studenter och ungdomar***

I bostadsmarknadsenkäten 2021 anger Åmåls kommun att det råder balans för ungdomar på bostadsmarknaden (Länsstyrelsen, 2021). Eftersom det inte finns högskola eller universitet på orten finns inte något behov av studentbostäder.

Ungdomar är den grupp som är mest benägna att flytta både till och från kommunen. Detta innebär att det finns potential att bevara och locka till fler unga till kommunen genom att förbättra förutsättningarna för målgruppen. Förbättrade förutsättningar kan skapas genom att säkerställa att det finns tillräckligt med bostäder som passar unga, samt verkar för kortare restid till orter med universitet och högskolor. De satsningar som pågår av stadsnätutbyggnad med bredbandsuppkoppling och fiber, gör att en stor del av högskolestudier och arbeten kan göras på distans. Under 2020 har Coronapandemin även inneburit distansundervisning för ungdomar vilket skapar nya förutsättningar.

##### ***Behov av lägenheter för nyanlända***

Gruppen nyanlända omfattar nyanlända som anvisats med stöd av bosättningslagen, självbosatta nyanlända och ensamkommande barn med uppehållstillstånd.

Enligt bosättningslagen har kommuner ett direkt kommunalt ansvar för vissa nyanlända. Kvotflyktingar och hushåll som bott i Migrationsverkets boenden under asyltiden kan anvisas med stöd av bosättningslagen. Utifrån länstalen beslutar länsstyrelsen hur många nyanlända personer varje kommun ska ta emot, så kallade kommuntal.

I bostadsmarknadsenkäten 2021 anger Åmåls kommun att det råder balans för nyanlända på bostadsmarknaden (Länsstyrelsen, 2021).

Åmål kommun har haft ett stort mottagande redan från 2013-2014 och framåt. Detta resulterade i att Åmåls Kommun har haft 0 kommunanvisade under de senaste 3-4 åren och kommunen har inte heller haft några kvotflyktingar. Historiskt har det funnits ett flyttmönster i form av inflyttning till Åmåls Kommun under etableringstiden men från 2020 syns en tendens att allt fler i etablering flyttar från kommunen.

Åmåls kommun har en flyktingsamordnare, samt har fått upparbetad kunskap, erfarenhet, samarbete och rutiner under 2015-2016 då hela riket tog emot ett stort antal nyanlända. Detta innebär att kommunen är bättre förbered för en nytt stort mottagande av nyanlända i jämförelse med under åren 2016-2016.

Bostadsförsörjningen för gruppen löser kommunen genom att hyra lägenheter av såväl det kommunala bostadsbolaget som privata bostadsbolag. Dessa lägenheter hyrs sedan ut i andra hand till anvisade enligt bosättningslagen med ett så kallat socialt kontrakt.

I dagsläget har kommunen 3 stycken sociala kontrakt kvar gällande kommunanvisade enligt bostättningslagen. Kommunen tog emot och anordnade bostad åt 10 personer/familjer under 2016 samt 7 personer/familjer under 2017.

### ***Boende för personer som står långt ifrån ordinarie bostadsmarknad***

För att motverka hemlöshet har kommunen:

- Uppsökande verksamhet för att förebygga vräkningar, t.ex. med rådgivning eller särskilda insatser.
- Det förekommer även överenskommelse med det allmännyttiga bostadsföretaget att sänka kraven på de bostadssökande, t.ex. godkänna försörjningsstöd och etableringsersättning som inkomst.
- Kommunen hanterar frågan även genom uthyrning av andrahandslägenheter till personer enligt SoL 4 kap. 1 § och 2 § som inte blivit godkända på den ordinarie bostadsmarknaden, med ett så kallat socialt kontrakt.

Sociala kontrakt innebär att kommunen har förstahandskontrakt för att kunna hyra ut i andra hand till familjer och personer som står långt ifrån den ordinarie bostadsmarknaden. Under 2021 hade kommunen 35 lägenheter för andrahandsuthyrning till personer som inte blivit godkända på den ordinarie bostadsmarknaden genom sociala kontrakt.

Behovet av sociala kontrakt är i nuläget mycket större än tillgången. Det är mycket svårt att hitta lämpliga lägenheter för denna målgrupp varför kommunen allt oftare tvingas använda sig av tillfälliga och kostnadsdrivande lösningar. Det är av särskild vikt att långsiktigt kunna säkerställa att barnfamiljer får ändamålsenliga och trygga boenden som främjar barnens välbefinnande och utveckling.

### ***Äldre***

I kommunen finns trygghetsboende, korttidsboende och särskilda boenden. I bostadsmarknadsenkäten 2021 anger Åmåls kommun att det råder balans i utbudet av särskilt boende för äldre. I enkäten anges även att det råder balans vad gäller antal trygghetsbostäder (Länsstyrelsen, 2021).

Idag finns det fem olika särskilda boenden inom Åmåls kommun varav fyra ligger i tätorten. På boendena finns det totalt 164 fasta boendeplatser, samt 15 korttidsplatser. Kommunen driver samtliga boenden och äger alla förutom Äldreboendet Ekbacken som ägs av fastighetsbolaget SBB (Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB). Byggnaden bedöms ej uppfylla de krav som finns och kommer sägas upp till årsskiftet 2025/2026. Detta innebär att kommunens äldreboendeplatser kommer att minska från de nuvarande 164 till 148 stycken.

Befolkningsprognosen visar på att de äldre kommer att bli fler inom Åmåls kommun och därmed kommer behovet av särskilda boenden även att öka. Enligt lokalförsörjningsstrategin kommer kommunen behöva totalt 204 platser år 2029. Detta innebär att det till och med 2029 kommer att behöva byggas ett eller fler äldreboenden med sammanlagt 56 platser, givet att hyresavtalet på Ekbacken sägs upp.

I lokalförsörjningsstrategin rekommenderas att Åmåls kommun börjar planera för ett nytt särskilt boende och att det bör vara tillräckligt stort för att täcka hela det kommande behovet till och med 2029. Om kommunen ligger bra till i tidsplaneringen av nya specialbostäder för äldre, kan fler äldre med behov flytta ifrån villan tidigare och frigöra villan för andra grupper, så som barnfamiljer.

### ***Personer med funktionsnedsättning***

Kommunen både driver och äger samtliga LSS boenden inom kommunen och det finns idag 63 platser.

I bostadsmarknadsenkäten 2021 anger Åmåls kommun att det råder underskott på bostäder för personer med funktionsnedsättning som behöver särskilt boende, både avseende gruppboenden och servicebostäder.

I lokalförsörjningsstrategin anges dock att behovet av LSS boenden inom Åmåls kommun i princip kommer att vara oförändrat framöver, baserat på befolkningsprognosen. Dock påpekas vikten av att kommunen är lyhörd gentemot befolkningen för att fånga upp plötsliga ökning eller minskningar i behovet.

## 5. Utvecklingsområden

### 5.1 Obebyggd detaljplanelagd mark

Det finns ett flertal områden i kommunen med antagna detaljplaner som inte är utbyggda eller endast delvis utbyggda. Inom planområdena finns både mark som ägs av kommunen och som är privatägd. Alla fastigheter i detaljplanerna är inte avstyckade för bostäder.

Vid sammanställning av detaljplanerna framgår att det finns detaljplanelagt område med möjlighet att bygga ca 220 bostäder i flerbostadshus och ca 230–265 friliggande villor i kommunen. Av dessa är ca 50–60 redan avstyckade fastigheter. I och med att det finns en så pass stor del detaljplanelagd mark som är redo att bebyggas med bostäder kommer endast dessa områden presenteras nedan. De gällande detaljplanerna och vilken typ av upplåtelseform som medges presenteras nedan i tabellform. Därefter följer en genomgång av varje detaljplan var för sig.

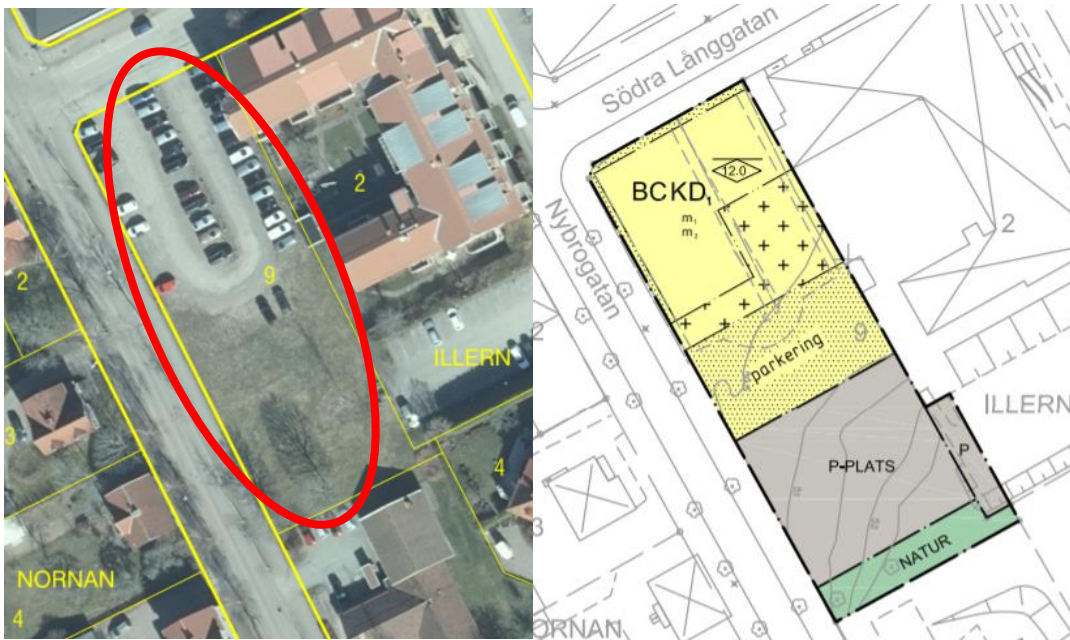
#### Gällande obebyggda/delvis obebyggda detaljplaner

Detaljplaner	Upplåtelseform		Prioritering (1=hög, 3=låg)
	Flerbostadshus	Småhus/radhus	
<b>Kv Illern</b>	16–21		Prioritet 1
<b>Västra Åsen</b>		Ca. 36	Prioritet 1
<b>Näsudden</b>		Ca. 150	Prioritet 2
<b>Norra Nygård</b>		Ca. 6	Prioritet 2
<b>Tössebäcken</b>		10–20	Prioritet 2
<b>Kilarna 1:81</b>		Ca. 11	Prioritet 2
<b>Edlseskog</b>		Ca. 12	Prioritet 2
<b>Norra hamnplan och Måkeberg</b>	Ca. 200		Prioritet 3

#### 5.1.1 Kvarteret Illern

Detaljplan för kvarteret *Illern*, *Illern 9* och *del av Illern 2* från 2019. Planen är en ändring, tidigare gällande plan var *Detaljplan för kv. Eken och Illern* från 1989. Planområdet omfattar ca 2500 m<sup>2</sup>. Planen möjliggör för ca 16–21 lägenheter. Detaljplanen medger byggnation av ett flerbostadshus i fyra våningar. Marken ägs av ÅKAB.

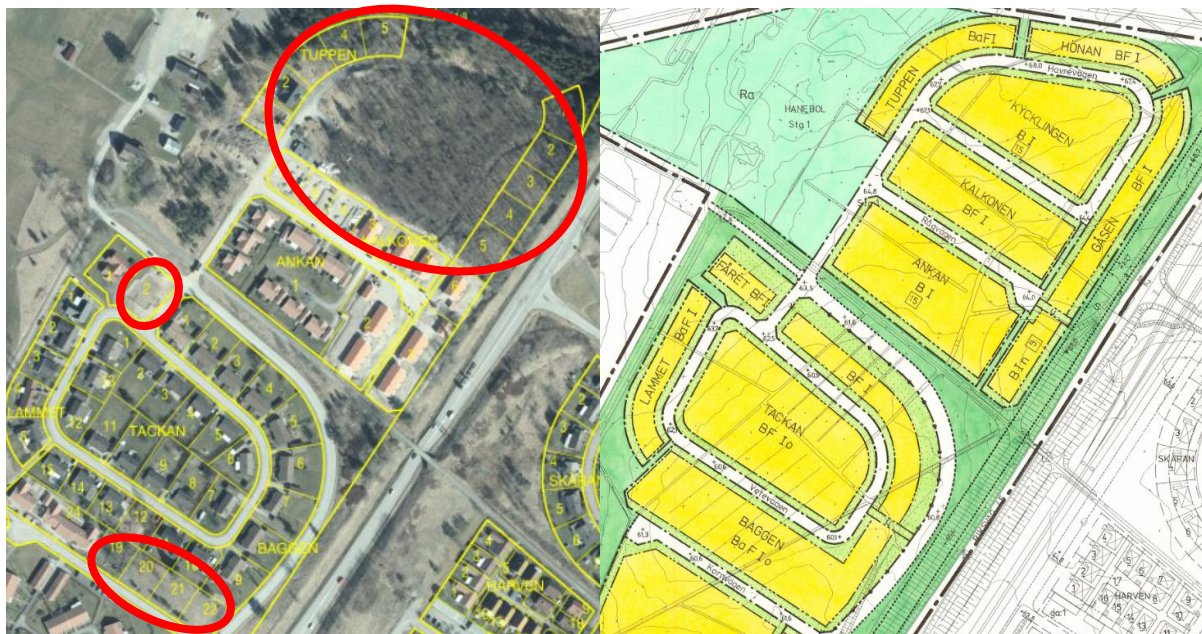




Figur 33. Ortofoto hämtat från lantmäteriet

### 5.1.2 Västra Åsen

Detaljplan Del av detaljplan *Västra Åsen- Hanebol, förslag till ändring och utökning av stadsplan* upprättad 1980. Ytan som återstår att bebygga är cirka 3,5 ha. Detaljplaneområdet är till stor del utbyggt med cirka 36 tomter återstår, varav 8 st är befintliga avstyckade fastigheter och resterande är inte avstyckade ännu. Planen medger friliggande hus i 1 våning. Marken ägs av Åmål kommun.

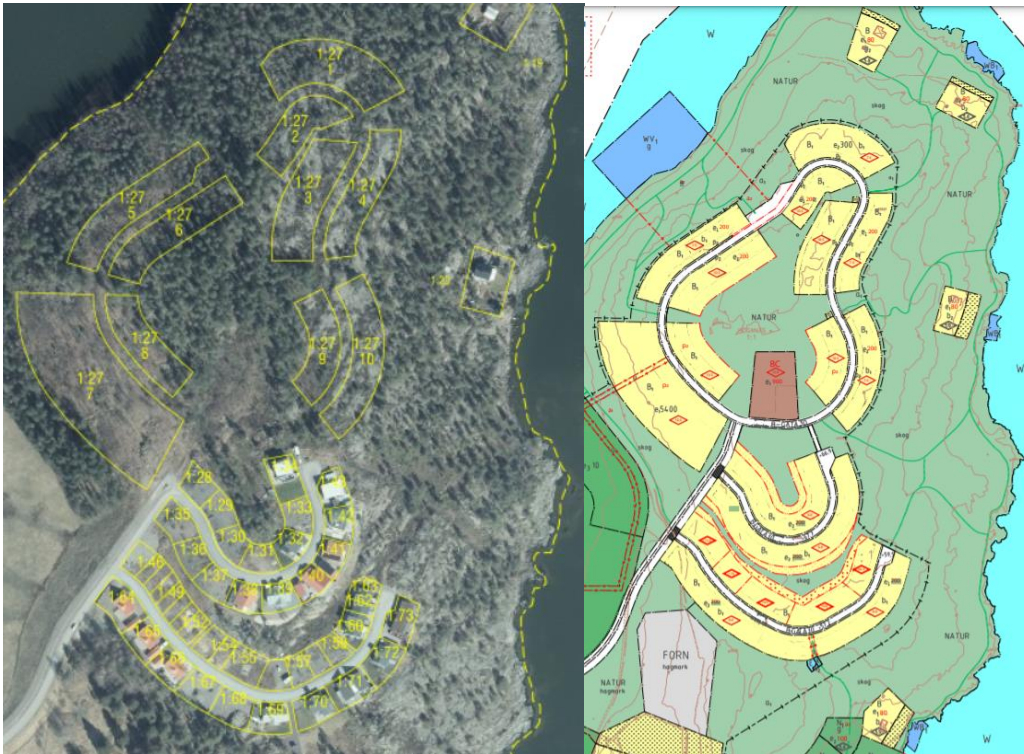


Figur 34. Ortofoto hämtat från lantmäteriet

### 5.1.3 Näsudden

Detaljplan för *Näsudden, Höganäs 1:1* från 1996. En ändring av detaljplanen finns som är antagen 2021-01-26. Planområdet är totalt ca 51 ha, men den största delen utgörs av natur och vattenområde. Näsudden är delvis utbyggd men det finns mark för ytterligare ca 150 bostäder i form av småhus och mindre flerfamiljshus. Planen medger bostäder och bostäder där kontor och

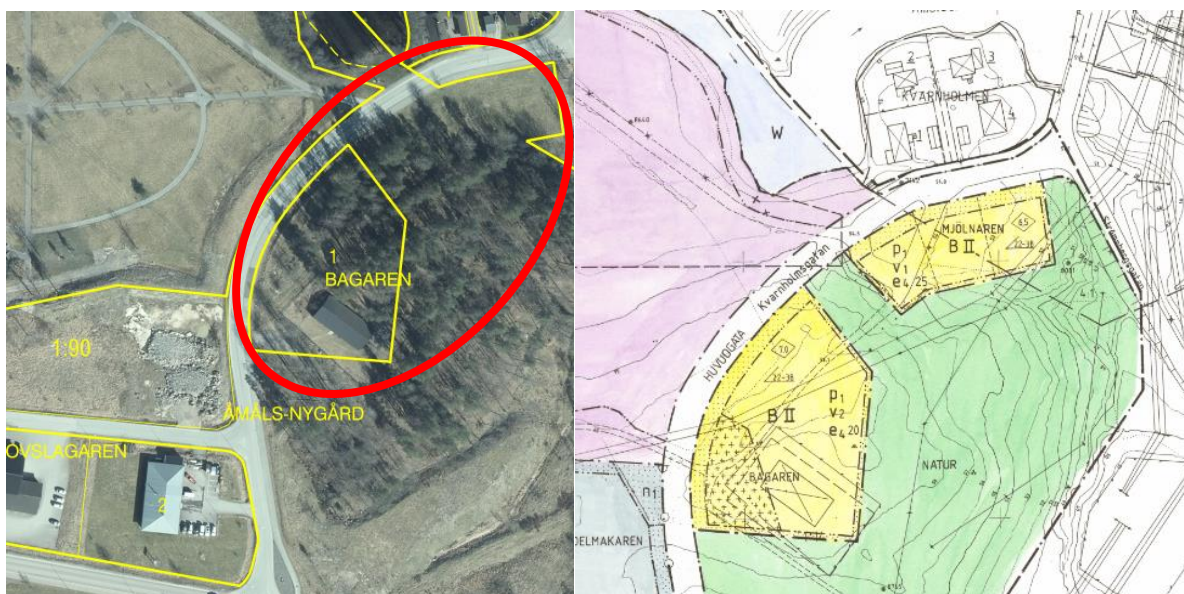
verksamhet av icke störande art kan tillåtas som komplement. De oexploaterade fastigheterna inom området ägs av Sötsjöbaden.



Figur 35. Ortofoto hämtat från lantmäteriet

### 5.1.4 Norra Nygård

Detaljplan *Norra Nygård* från 1992. Planområdets areal är ca 18,8 ha där ytan där bostadsändamål tillåts utgörs av ca 8000 m<sup>2</sup>. Det finns två kvarter som medger bostäder och dessa är inte utbyggda. Planen medger bostäder i 2 våningar. Högst 2 lägenheter per hus tillåts för det ena kvarteret och högst 4 lägenheter per hus för det andra kvarteret. Marken planlagd som bostadsändamål ägs av kommunen.

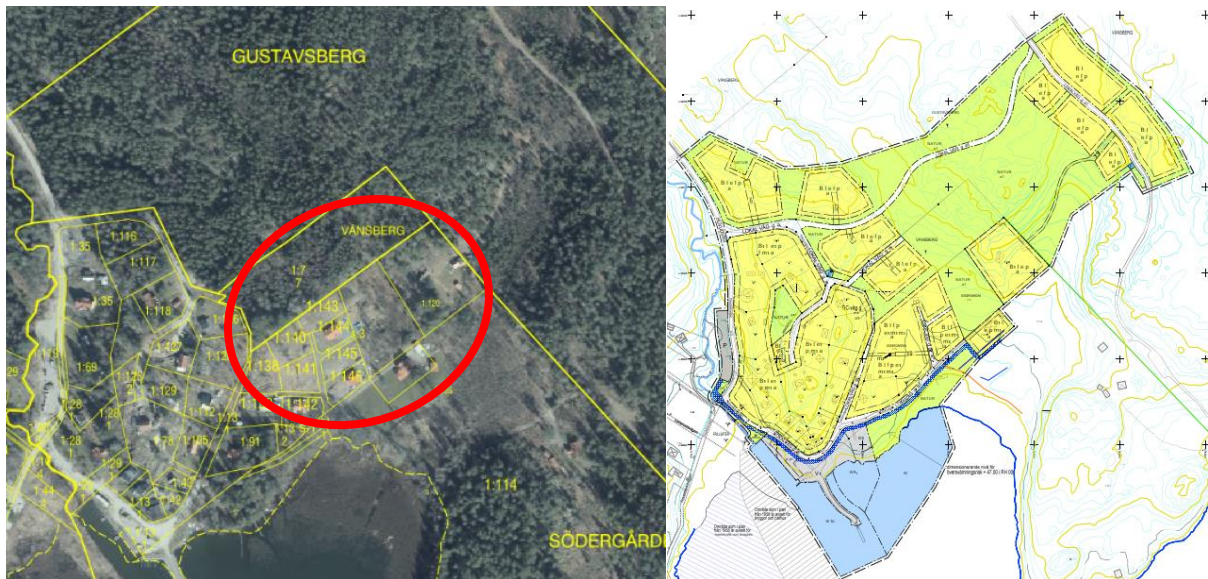


Figur 36. Ortofoto hämtat från lantmäteriet

### 5.1.5 Tössebäcken

Detaljplanen för *del av Södergården, Gustavsberg och Vansberg i Tössebäcken* från 2014.

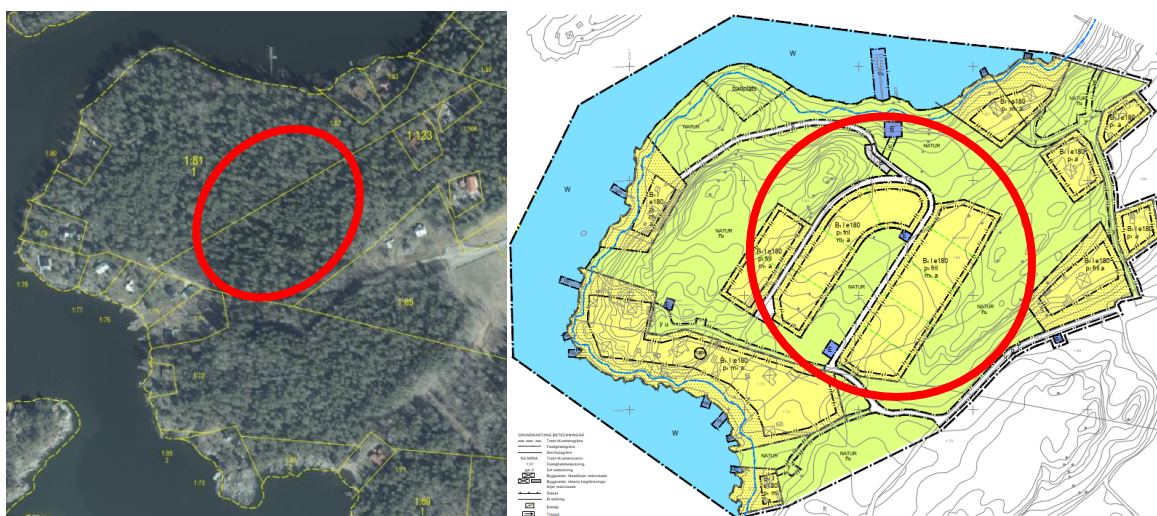
Planområdet omfattar ca 17 ha varav 4 ha är avsatt för nya bostadsfastigheter. I området finns ca 10-20 obbyggda tomter. Detaljplanen medger byggnation för småhus i 1 våning med bruttoarea mellan 80- 180 m<sup>2</sup>. Marken är privatägd.



Figur 37. Ortofoto hämtat från lantmäteriet

### 5.1.6 Kilarna 1:81

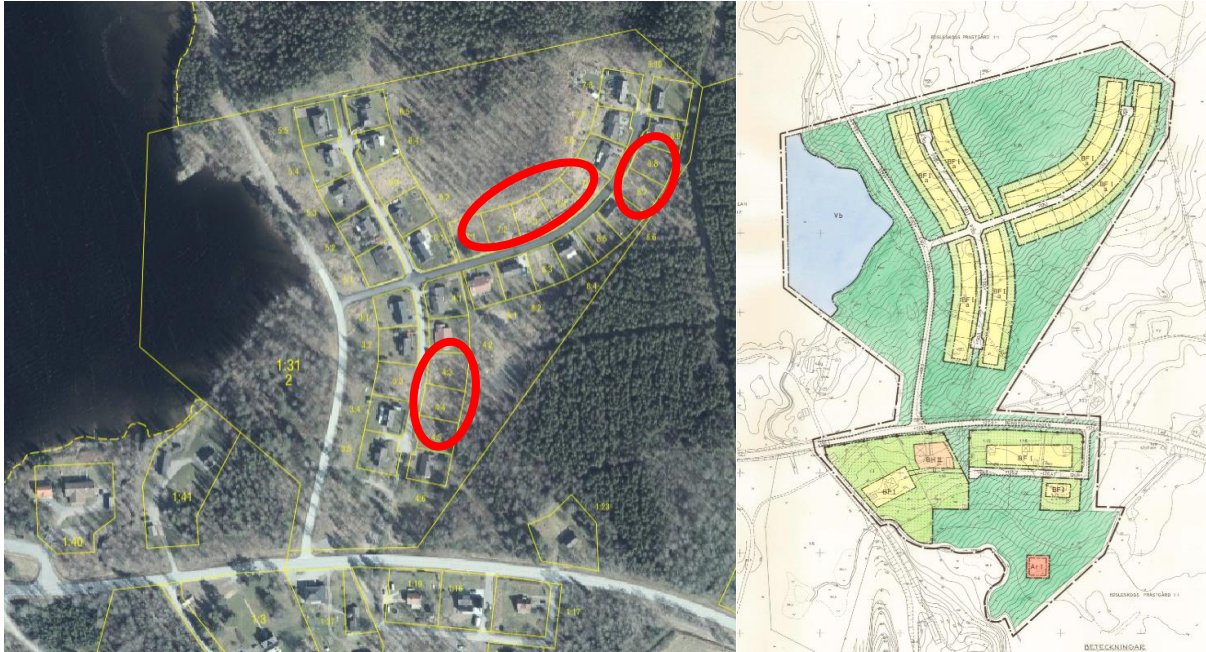
Detaljplan för *Kilarna 1:81 och del av kilarna 1:84 m fl* från 2011. Planområdet är 17,2 ha varav ca. 2 ha för nya bostadsfastigheter. Planområdet var sedan tidigare delvis utbyggt med befintliga bostäder/fritidshus. Det finns ca 11 obbyggda tomter inom planområdet. Planen medger friliggande bostäder i 1 våning med en maximal bruttoarea på 180 m<sup>2</sup>. Delar av planområdet ägs av kommunen och delar är privatägt.



Figur 38. Ortofoto hämtat från lantmäteriet

### 5.1.7 Edsleskog

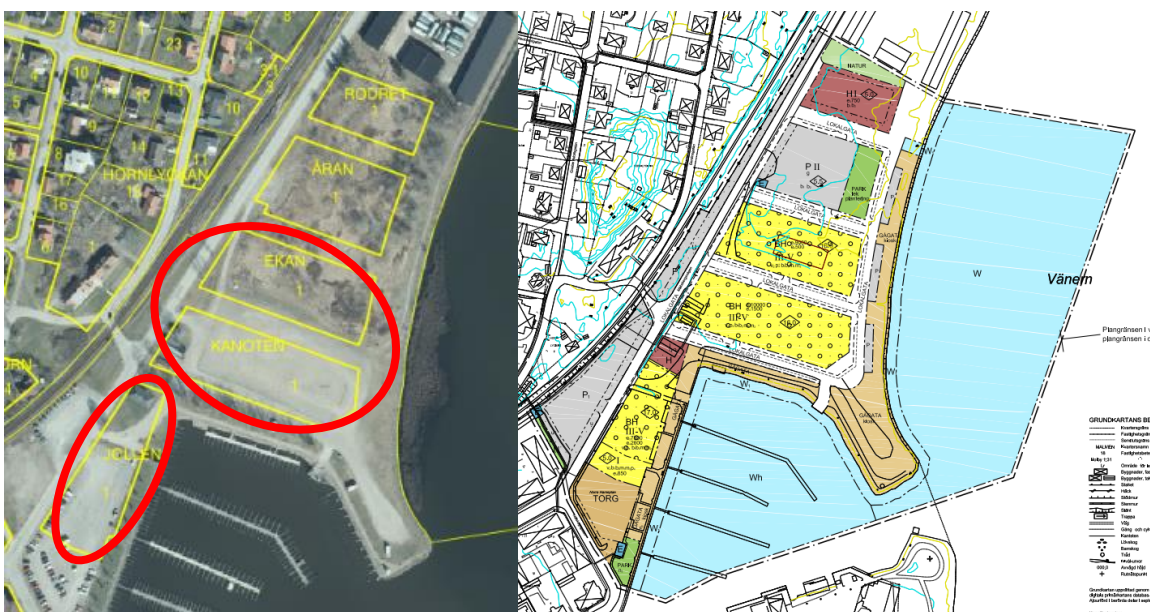
Detaljplan Förslag till stadsplan för del av **Edsleskogs prästgård 1:1** mfl mellan sjön **Edslan** och **Prästgården i Edsleskog** från 1976. Planområdet omfattar 38 tomter för småhus och i dagsläget är inte alla tomter utbyggda utan det finns ca 12 obebbyggda tomter. Planen medger bostäder som friliggande hus i 1 våning. Marken ägs av kommunen.



Figur 39. Ortofoto hämtat från lantmäteriet

### 5.1.8 Norra hamnplan och Måkeberg

Detaljplanen för del av **Åmål 2:1, Måkeberg, och Norra Hamnplan** från 2012. Hela planområdet är ca 117 000 m<sup>2</sup> varav ca 57 000 m<sup>2</sup> är mark på land där bland annat bostadsändamål tillåts. Planen möjliggör för ungefär 200 lägenheter. 3 fastigheter finns avstyckade för flerbostadshus. Planen tillåter flerbostadshus i 3-5 våningar där handel även får finnas i bottenplan. Marken är privatägd.



Figur 40. Ortofoto hämtat från lantmäteriet

### 5.1.9 Övriga områden

Det finns ca 15 obbyggda, redan avstyckade, villafastigheter i Åmniskog och ca 8 i Fröskog. Detaljplanerna till dessa redovisas dock inte nedan.



Figur 41. Karta som visar de avstyckade fastigheterna i Åmniskog (till vänster) och Fröskog (till höger).

Utöver nedan nämnda detaljplaner och avstyckade fastigheter finns även enstaka fastigheter på olika platser i kommunen där detaljplanen medger byggande av fler bostäder, men som inte är utbyggda. Det är dock svårt att uppskatta hur många fastigheter som finns.

## 6. Källor

### Statistik

SCB. 2021a. Statistikdatabasen. <https://www.statistikdatabasen.scb.se/pxweb/sv/ssd/>

SCB 2021b. Beställd Tabell: Tab4A5K. Antal referenspersoner, folkmängd och hushållskvoter efter ålder och kön 31 dec.

SCB 2021c. Beställd Tabell: Hushåll efter hushållstyp. Uppgifterna är hämtade från registret RTB avseende 2020.

Statisticon AB, 2020. Befolkningsprognos 2021 – 2030 - Åmåls kommun.

ÅKAB. 2021. Statistik levererad från ÅKAB om deras bostadsbestånd i kommunen.

### Intervjuer

Utöver angivna källor baseras underlaget i *kapitel 4.5.1 Bostadsbehov för särskilda grupper* samt *kapitel 5 Utvecklingsområden* på dialog med kommundienstjänstemän genomförda under våren 2021.

Utöver angivna källor baseras underlaget i *Kapitel 4.3.4 Efterfrågan på hyresrätter* och *kapitel 4.4.1 Förutsättningar för att bygga hyresrätter* på telefonintervju och underlag från representanter från ÅKAB AB under våren 2021.

Lokala mäklares perspektiv i *kapitel 4.3.3 Efterfrågan på bostadsrätter och villor* baseras på telefonintervjuer med mäklare från tre olika mäklarkontor i Åmål som genomfördes under våren 2021.

### Övriga källor

Boverket. 2016. Trångboddheten i storstadsregionerna.

<https://www.boverket.se/globalassets/publikationer/dokument/2016/trangboddheten-i-storstadsregionerna.pdf>. Hämtad maj 2021.

Boverket. 2020. Mått på bostadsbristen - Förslag på hur återkommande bedömningar ska utföras. <https://www.boverket.se/globalassets/publikationer/dokument/2020/matt-pa-bostadsbristen.pdf> (Hämtad april 2021)

Länsstyrelsen. 2021. Bostadsmarknadsanalys 2020.

Svensk mäklarstatistik. 2021. <https://www.maklarstatistik.se/>. Hämtad april 2021.

Sveriges riksdag. 2010. Ökad tillgänglighet - Svar på skriftlig fråga 2010/11:160 besvarad av Statsrådet Stefan Attefall. [https://www.riksdagen.se/sv/dokument-lagar/dokument/svar-pa-skriftlig-fraga-okadtillganglighet\\_GY12160#:~:text=De%20flerfamiljshus%20som%20saknar%20hiss,samband%20med%20uppf%C3%B6rande%20av%20byggnaden](https://www.riksdagen.se/sv/dokument-lagar/dokument/svar-pa-skriftlig-fraga-okadtillganglighet_GY12160#:~:text=De%20flerfamiljshus%20som%20saknar%20hiss,samband%20med%20uppf%C3%B6rande%20av%20byggnaden). Hämtad maj 2021.

Valueguard. 2021. Prisstatistik per lägenhetstyp.

Västra Götalands län. 2020. Bostadsmarknadsanalys Västra Götalands län 2020.

<https://www.lansstyrelsen.se/vastra-gotaland/tjanster/publikationer/2020/bostadsmarknadsanalys-vastra-gotalands-lan-2020.html>. Hämtad april 2021.

Åmåls kommun. 2014. Åmåls kommuns Näringslivsprogram 2014-2020

Åmåls kommun. 2020. Lokalförsörjningsstrategi