

# Analys av bostadsbehovet i Dals-Eds kommun

Bilaga 1. till program för bostadsförsörjning 2024-2027

---

Antagen av kommunfullmäktige 2024-12-11 § 108



## **1. Inledning**

- 2.1 Lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar
- 2.2 Syfte med analysen

## **2. Demografisk utveckling**

- 3.1 Befolkningsutvecklingen 2023
- 3.2 Befolkningens förväntade utveckling 2024-2033
- 3.3 Befolkningsstruktur

## **3. Marknadsförutsättningar**

- 4.1 Arbetsmarknad
  - 4.1.1 Arbetspendling
- 4.2 Ekonomi
  - 4.2.1 Medelinkomst
  - 4.2.2 Genomsnittlig månadshyra
  - 4.2.3 Fastighetspriser
- 4.3 Bostadsmarknaden och nuvarande bostadsbestånd
  - 4.3.1 Hushållens sammansättning
- 4.4 Bostadsmarknaden jämfört med närliggande kommuner/länet
- 4.5 Edshus AB
- 4.6 Bostadsbehov för särskilda grupper
  - 4.6.1 Bostadsbehov för ensamstående och ungdomar
  - 4.6.2 Bostadsbehov för familjer
  - 4.6.3 Bostadsbehov för äldre och funktionshindrade
  - 4.6.4 Bostadsbehov för nyanlända
  - 4.6.5 Bostadsbehov för hemlösa
- 4.7 Bostadsbehov som inte tillgodoses på den lokala bostadsmarknaden
  - 4.7.1 Boverkets underlag
  - 4.7.2 Definitioner
  - 4.7.3 Statistik från Boverkets underlag
  - 4.7.4 Bostadsmarknadsanalys för Västra Götalands län 2023
  - 4.7.5 Det goda livet i Dalsland
  - 4.7.6 Enkät - Bostadsmarknaden i Dals-Eds kommun
  - 4.7.7 Marknadsundersökning - Bostäder i Dals-Eds kommun

# 1. Inledning

## 1.1 Lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar

*2 § Kommunens riktlinjer för bostadsförsörjningen ska minst innehålla följande uppgifter:*

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

*Uppgifterna ska särskilt grundas på en analys av*

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

*Analysen ska genomföras med stöd av ett underlag som Boverket förser kommunen med. Kommunen får använda ytterligare underlag som behövs för analysen.*

Enligt Lag (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar ska kommunfullmäktige anta riktlinjer för bostadsförsörjningen minst en gång per mandatperiod. Uppgifterna ska särskilt grunda sig på en analys av den demografiska utvecklingen, marknadsförutsättningar och vilka bostadsbehov som inte tillgodoses på den lokala bostadsmarknaden. Analysen ska genomföras med stöd av ett underlag som Boverket förser kommunen med

Denna bilaga utgör den analys som anges i lagen, och har upprättats med stöd av det underlag Boverket försett kommunen med.

## 1.2 Syfte med analysen

Analysen ska fungera som underlag för Dals-Eds kommuns planering för bostäder och kontinuerliga översiktsplanering samt för principiella ställningstaganden. Samtidigt ska analyserna visa det nuvarande läget och var bostadsplaneringen behöver förbättras genom insatser.

## 2. Demografisk utveckling

### 2.1 Befolkningsutvecklingen 2023

Under de senaste åren har antalet invånare i Dals-Eds kommun minskat och befolkningstillväxten i Sverige är betydligt lägre än den har varit de senaste tio åren. År 2023 hade Sverige den lägsta folkökningen på 22 år och det lägsta antalet födda på 20 år. I 2 av 3 av Sveriges kommuner kunde man se en folkminskning.

Under 2023 minskade folkmängden i Dals-Eds kommun med 44 personer, från 4 650 till 4 606 invånare. Orsaken till den minskade befolkningen var ett flyttnetto på -7 personer och ett födelsenetto på -44 personer.

Under året flyttade 204 personer till Dals-Ed, vilket var färre än 2022. Antalet personer som flyttade från kommunen minskade med 74 personer jämfört med året innan, från 285 till 211. Flyttnettot (antalet inflyttade minus utflyttade) under 2023 var således -7 personer.

Det föddes 23 barn under 2023, 8 färre än 2022. Antalet personer som avled var 67 vilket är 2 fler än året innan. Sammantaget ger detta ett födelsenetto (antalet födda minus döda) under året på -44 personer.

| Ålder        | 2019         | 2020         | 2021         | 2022         | 2023         |
|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| 0-4          | 228          | 218          | 214          | 152          | 182          |
| 5-9          | 264          | 257          | 257          | 221          | 226          |
| 10-14        | 265          | 267          | 260          | 282          | 280          |
| 15-19        | 262          | 257          | 266          | 247          | 239          |
| 20-24        | 256          | 242          | 206          | 196          | 191          |
| 25-44        | 1 059        | 1 036        | 1 048        | 1 013        | 1 009        |
| 45-64        | 1 160        | 1 160        | 1 168        | 1 136        | 1 133        |
| 65 -         | 1 319        | 1 324        | 1 337        | 1 403        | 1 346        |
| <b>Summa</b> | <b>4 813</b> | <b>4 761</b> | <b>4 756</b> | <b>4 650</b> | <b>4 606</b> |

| Kön          | 2019         | 2020         | 2021         | 2022         | 2023         |
|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| Män          | 2 518        | 2 495        | 2 485        | 2 424        | 2 387        |
| Kvinnor      | 2 295        | 2 266        | 2 271        | 2 226        | 2 219        |
| <b>Summa</b> | <b>4 813</b> | <b>4 761</b> | <b>4 756</b> | <b>4 650</b> | <b>4 606</b> |

*Folkmängd Dals-Ed 31 december*

I tabellen nedan visas befolkningsutvecklingen fördelat på de olika kommundelarna för perioden 2009-2023.

| Kommunde<br>I | 2009         | 2017         | 2018         | 2019         | 2020         | 2021         | 2022         | 2023         |
|---------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| Dals-Ed       | 3 509        | 3 571        | 3 617        | 3 637        | 3 563        | 3 537        | 3 462        | 3 436        |
| Gesäter       | 124          | 112          | 116          | 121          | 126          | 127          | 126          | 123          |
| Håbol         | 235          | 245          | 244          | 230          | 228          | 230          | 217          | 220          |
| Nössemark     | 207          | 168          | 158          | 159          | 165          | 181          | 170          | 168          |
| Rölanda       | 449          | 458          | 467          | 475          | 486          | 482          | 470          | 459          |
| Töftedal      | 205          | 202          | 192          | 181          | 182          | 188          | 198          | 195          |
| Okänt*        |              | 7            | 12           | 10           | 11           | 11           | 7            | 5            |
| <b>Summa</b>  | <b>4 729</b> | <b>4 763</b> | <b>4 806</b> | <b>4 813</b> | <b>4 761</b> | <b>4 756</b> | <b>4 650</b> | <b>4 606</b> |

\* Tidigare har okänd hemvist alltid skrivits till en församling. Från och med 2015 redovisas dessa på kommunen istället eftersom begreppet församling försvunnit ur SCB:s redovisning.

## 2.2 Befolkningens förväntade utveckling 2024-2033

Statisticcon har tagit fram en befolkningsprognos för Dals-Eds kommun för perioden 2023-2033. Under prognosperioden kommer folkmängden i Dals-Eds kommun att minska med 318 invånare, från 4 606 till 4 288 personer.

Flyttnettot förväntas bli i genomsnitt 4 personer per år och födelsenettet -35 personer per år. Totalt ger detta en förändring med -31 personer per år. Antalet inflyttade beräknas bli i genomsnitt 217 personer per år medan antalet utflyttade skattas till 213 personer. Detta ger ett årligt flyttnetto på 4 personer för varje år under prognosperioden.

Antalet barn som föds förväntas vara 31 per år i genomsnitt under prognosperioden medan antalet avlidna skattas till 66 personer. Detta medför en befolkningsförändring med -35 personer per år.

Denna prognos där folkmängden förväntas fortsätta minska och där antal äldre blir allt fler, medför stora utmaningar för kommunen både vad det gäller kompetensförsörjning och ekonomin, då det skapas ett glapp mellan intäkter och kostnader. När invånarantalet i kommunen minskar påverkas antalet arbetade timmar och därigenom även skatteunderlaget och ekonomin. Detta kan ge effekter som försämrad service, vilket kan leda till sämre rykte, att det blir svårare att rekrytera personal och att färre flyttar till kommunen. I sin tur kan detta innebära ännu färre invånare, mindre skatteintäkter och ytterligare försämrad ekonomi och service.

Därmed är det viktigt att kontinuerligt arbeta med att attrahera fler invånare att stanna i och flytta till kommunen. Fördelarna med att bo, verka och arbeta i kommunen behöver lyftas fram.

Utöver pandemins kvarvarande effekter pågår två större demografiska förändringar som påverkar befolkningsutvecklingen. För det första befinner sig allt fler i den stora 40-talistgenerationen i en ålder över 80 år. Detta innebär att en stor grupp kommer upp i de åldrar där behovet av stöd och service ökar. För det andra befinner sig den stora barnkullen som föddes kring 1990 i förvärvsaktiv och barnafödande ålder. Denna grupp flyttar från städer med universitet och högskolor, en del tillbaka till sin hemkommun. För bland annat arbets- och bostadsmarknaden, utbildningssystemet och omflyttningarna har detta stora konsekvenser vilket i sin tur ger effekter för den kommunala verksamheten.

Det bör också beaktas att kvinnor föder allt färre barn. Födelsetalen och den summerade fruktsamheten är de lägsta på många år. Om trenden fortsätter får det effekter för den demografiska utvecklingen och behovet av ex. förskola och skola.

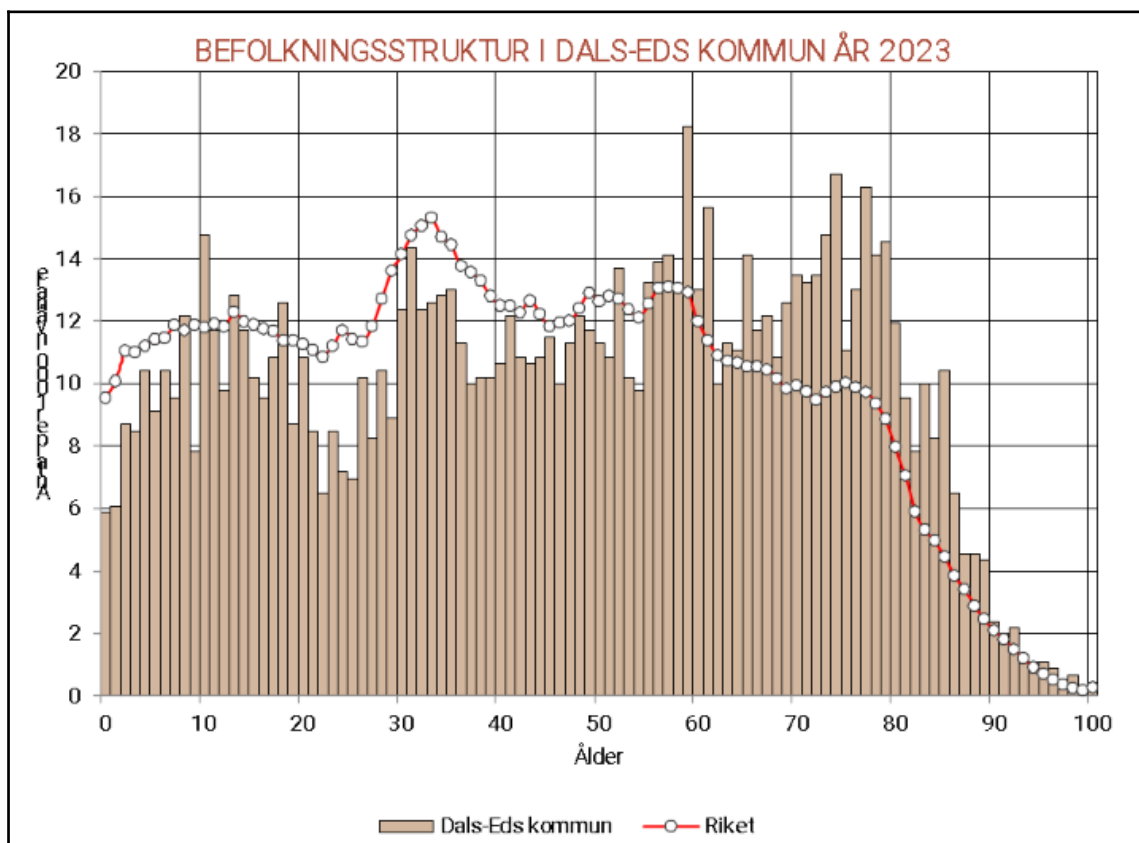
Kommunen har dock siktet inställt på att fortsätta växa. Många drömmer om livet på landet och landsbygdsbor är mest nöjda med sitt boende. I Sifos undersökning 2017 uppgav var tredje svensk att de helst skulle vilja bo på landsbygden. Med hjälp av en tydlig och långsiktig planering tror vi att vi blir fler i Dals-Eds kommun.

Värt att notera är att de kommande åren medför två större demografiska förändringar. För det första börjar den stora 40-talist generationen uppnå en ålder över 80 år. Under perioden 2020 till 2029 förväntas genomsnittsåldern i Sverige att öka från 41,3 år till 42,1 år. I Dals-Eds kommun förväntas genomsnittsåldern att öka från 45,2 år till 46,4 år under prognosperioden. För det andra uppnår den stora barnkull som föddes kring 1990 förvärvsaktiv och barnafödande ålder. De flyttar från städer med universitet och högskolor, och en andel kan tänkas flytta tillbaka till sin hemkommun.

## 2.3 Befolkningsstruktur

Förändring av befolkningens storlek och struktur utgör över tid den viktigaste påverkansfaktorn för kommunens ekonomi och verksamhet. Befolkningstillväxten och hur sammansättningen av befolkningen ser ut påverkar bland annat hur kommunen ska planeras/byggas, vilken service som behöver tillhandahållas, efterfrågan på barnomsorg, skola och äldreomsorg, efterfrågan på olika bostäder/boendeformer, lokaler, infrastruktur och kommunens ekonomiska förutsättningar m.m.

Som diagrammet nedan visar skiljer sig befolkningsstrukturen i Dals-Ed något gentemot snittet i riket. Genomsnittsåldern i kommunen var 5 år högre än i riket år 2023.



Källa: Statisticons befolkningsprognos Dals-Ed 2024-2033.

Dals-Eds kommun har alltså fler äldre och färre i yrkesverksam ålder jämfört med rikssnittet. Detta innebär att kommunen har en mindre andel personer som ska finansiera service och välfärd till en allt äldre befolkning. Delar av detta kompenseras genom de kommunala utjämningsystemen, men en inte obetydande del måste kommunen själv klara av genom att hela tiden sträva efter en så kostnadseffektiv verksamhet som möjligt. Konsekvenser av att kommunen har färre personer i arbetsför ålder är bland annat personalbrist och svårigheter att anställa personal med rätt kompetens. Detta kan medföra att människor behöver arbeta längre, samt att det blir svårare att få tid till att bedriva utvecklings- och förbättringsarbete.

Andra effekter kan bli att kvaliteten på arbetet som utförs försämras och hög arbetsbelastning för de som arbetar som kan leda till stress, sjukskrivningar och sämre arbetsförhållanden/arbetsmiljö. I sin tur kan detta innebära att arbetsbelastningen blir ännu högre för personalen som är kvar, vilket ger ökade kostnader för mer- och övertidsarbete, samt att personal utifrån kan behöva hyras in, vilket är kostsamt för kommunen.

Att Dals-Eds kommun har fler äldre invånare och färre i yrkesverksam ålder påverkar även efterfrågan på bostäder som följer befolkningsstrukturen och behöver anpassas utifrån de behov som finns. En effekt av detta blir ett ökat behov av olika typer av boenden som passar äldre.

I Dals-Eds utgör kvinnorna knappt 48 procent och männen drygt 52 procent av befolkningen.

### 3. Marknadsförutsättningar

Dals-Eds kommun är beläget intill Norge-Vänerbanan med tågstation för persontrafik i Eds centrum. Tillgång till kollektivtrafik finns via tåg till Oslo, Halden, Trollhättan och Göteborg samt via buss till Bengtsfors, Åmål, Trollhättan och Uddevalla.

I Dals-Eds kommun finns närhet till naturen och möjligheter till ett aktivt friluftsliv. Vid tidigare medborgardialoger är just natur- och sjönära boenden något som värderas högt. I tätorten finns tillgång till service såsom vårdcentral, tandläkare, apotek, post, systembolag, drivmedel, restauranger, dagligvarubutiker och övrig kommersiell handel. I Nössemark finns året-runt-öppen lanthandel och sommartid finns även restaurang och café i Nössemark.

Kommunen har tre förskolor (två förskolor fr.o.m. hösten 2024), grundskola, gymnasium och anpassad gymnasieskola som alla är placerade i tätorten. Förutom i Dals-Eds kommun finns gymnasieskolor i Bengtsfors, Melleruds och Åmåls kommuner. I Dals Långed i Bengtsfors kommun finns möjlighet till eftergymnasiala studier på Stenebyskolan och på högskolan för design och konsthantverk (HDK). Stenebyskolan har konst- och kulturutbildning samt YH-utbildningar. HDK, som hör till Göteborgs universitet, har utbildningar på grund- och avancerad nivå.

Tillgång till högskolestudier finns via Högskolan Väst som kan nås både med tåg och buss. Ytterligare förutsättningar för högre studier erbjuds via Campus Dalsland som är placerat i Bäckeby. Därtill finns Dalslands folkhögskola, med en skola i Färgelanda och en i Trollhättan som erbjuder möjlighet att läsa in ämnen på grundskole- och gymnasienivå samt olika kurser.

Enligt bredbandskartan.se har 79 % av kommunens invånare tillgång till fiber år 2022. Digitaliseringen går ständigt framåt och har påskyndats av Coronapandemin, vilket kan bidra till ökade möjligheter för distansarbete.



Stationshuset i Ed, foto Edshus AB

### 3.1 Arbetsmarknad

Dals-Ed har sedan många år tillbaka den lägsta arbetslösheten bland Dalslands kommuner. Enligt siffror från Arbetsförmedlingens låg årsgenomsnittet för arbetslöshet i Dals-Ed på 4,6% av den registrerade arbetskraften under 2023, vilket kan jämföras med 5,2% för 2022. Vi ser alltså en fortsatt minskning, även för andelen långtidsarbetslösa. Sedan juni 2023 minskar dock arbetslösheten inte i samma takt som innan, varken för Dals-Ed eller övriga Dalsland. I vissa fall syns till och med en tendens till en liten ökning, vilket speglar arbetsmarknaden i stort. Prognoserna för 2024 visar på en trolig ökning av arbetslösheten under året.

Arbetsmarknaden har utvecklats starkt i hela landet under 2022 och efterfrågan på arbetskraft har varit hög under hela året. Antalet lediga platser som anmälts till Arbetsförmedlingen har ökat till en rekordnivå, vilket återspeglar både offentliga och privata verksamheters omfattande rekryteringsbehov.

För Dals-Eds del fanns det i januari 2024 79 annonserade jobb på platsbanken, jämfört med 35 under samma period 2023. Det är en fortsatt hög efterfrågan på arbetskraft i kommunen, men också i närområdet och det höga antalet lediga platser tyder på att många arbetsgivare inte lyckas hitta den arbetskraft de söker. Västra Götaland är det av storstadslänen där arbetslösheten har minskat mest procentuellt sett, både när det gäller totalt antal inskrivna arbetslösa, arbetslösa ungdomar, långtidsarbetslösa och arbetslösa med svagare konkurrensförmåga.

#### 3.1.1 Arbetspendling

2021 var det enligt statistikmyndigheten SCB 1 635 personer som både bodde och arbetade i kommunen. 607 personer pendlade in i kommunen för arbete och 583 personer pendlade ut ur kommunen för arbete.

| Län/Kommun | Inpendlare | Utpendlare | Bor och arbetar i länet/kommunen |
|------------|------------|------------|----------------------------------|
| Dals-Ed    | 607        | 583        | 1 635                            |
| Män        | 352        | 318        | 907                              |
| Kvinnor    | 255        | 265        | 728                              |

Källa: Statistikdatabasen SCB<sup>1</sup>

<sup>1</sup> <https://www.statistikdatabasen.scb.se/pxweb/sv/ssd/>

## 3.2 Ekonomi

### 3.2.1 Medelinkomst

Enligt statistikmyndigheten SCB låg år 2022 medelinkomsten för invånarna i Dals-Eds kommun i snitt på 33 800 kronor i månaden. Medelinkomsten för män ligger i snitt på 34 100 kronor och kvinnornas på 33 700 kronor.

|              | 2022   |
|--------------|--------|
| 1438 Dals-Ed |        |
| Män          | 34 100 |
| Kvinnor      | 33 700 |
| Totalt       | 33 800 |

### 3.2.2 Genomsnittlig månadshyra

Enligt statistikmyndigheten SCB har hyresförändringen under de tio föregående åren varierat, från 0,8 till 2,2 procent. 2023 höjdes hyrorna i genomsnitt med 4,1 procent, vilket är den högsta hyresförändringen sedan 1994.

Hyrorna varierar mellan olika regioner. Storstäderna har en högre hyresnivå än de mindre kommunerna. Ett hushåll i en kommun med färre än 75 000 invånare får betala ungefär 1 600 kronor mindre i hyra per månad för en trea än ett hushåll i Stockholm.

I tabellen nedan visas medelhyra för lägenheter inom kommuner med mindre än 75 000 invånare. Hyrorna anges inklusive kostnader för uppvärmning, exklusive kostnad för hushållsel och hyra för avgiftsbelagda bilplatser.

|                                                       |                           |             |                            | 2023    |
|-------------------------------------------------------|---------------------------|-------------|----------------------------|---------|
| 0041 Kommuner med < 75000 inv (exkl storstadsområden) | Lägenhet 1 rum            | Alla byggår | Årshyra per lägenhet       | 48 616  |
|                                                       |                           |             | Ny månadshyra per lägenhet | 4 080   |
|                                                       | Lägenhet 2 rum            | Alla byggår | Årshyra per lägenhet       | 70 061  |
|                                                       |                           |             | Ny månadshyra per lägenhet | 5 881   |
|                                                       | Lägenhet 3 rum            | Alla byggår | Årshyra per lägenhet       | 86 741  |
|                                                       |                           |             | Ny månadshyra per lägenhet | 7 280   |
|                                                       | Lägenhet 4+ rum           | Alla byggår | Årshyra per lägenhet       | 108 756 |
|                                                       |                           |             | Ny månadshyra per lägenhet | 9 137   |
|                                                       | Småhus, oavsett antal rum | Alla byggår | Årshyra per lägenhet       | 83 230  |
|                                                       |                           |             | Ny månadshyra per lägenhet | 6 977   |
|                                                       | Totalt                    | Alla byggår | Årshyra per lägenhet       | 75 682  |
|                                                       |                           |             | Ny månadshyra per lägenhet | 6 352   |

Källa: Statistikdatabasen SCB<sup>2</sup>

<sup>2</sup> <https://www.statistikdatabasen.scb.se/pxweb/sv/ssd/>

### 3.2.3 Fastighetspriser

#### Villor

| Områden              | 3 MÅNADER   |        |              |                    | 12 MÅNADER  |        |              |                    |
|----------------------|-------------|--------|--------------|--------------------|-------------|--------|--------------|--------------------|
|                      | Antal sålda | Kr/kvm | Medelpris kr | Prisutveckling (%) | Antal sålda | Kr/kvm | Medelpris kr | Prisutveckling (%) |
| Riket                | 9 526       | 28 987 | 3 716 000    | -1.1               | 49 648      | 29 424 | 3 709 000    | -0.5               |
| Västra Götalands län | 1 577       | 30 804 | 3 867 000    | -1.9               | 8 037       | 30 714 | 3 777 000    | -1.6               |
| Dals-Ed              | 5           | 8 518  | 950 000      | F                  | 29          | 12 945 | 1 098 000    | F                  |

Källa: Svensk mäklarstatistik<sup>3</sup>

#### Bostadsrätter

| Områden              | 3 MÅNADER   |        |              |                    | 12 MÅNADER  |        |              |                    |
|----------------------|-------------|--------|--------------|--------------------|-------------|--------|--------------|--------------------|
|                      | Antal sålda | Kr/kvm | Medelpris kr | Prisutveckling (%) | Antal sålda | Kr/kvm | Medelpris kr | Prisutveckling (%) |
| Riket                | 21 848      | 42 793 | 2 793 000    | -1.5               | 96019       | 43 506 | 2 831 000    | +1.6               |
| Västra Götalands län | 3 268       | 37 140 | 2 451 000    | -2.8               | 13964       | 37 904 | 2 510 000    | +3.2               |
| Dals-Ed              | 2           | 6 512  | 407 000      | F                  | 9           | 6 909  | 491 000      | F                  |

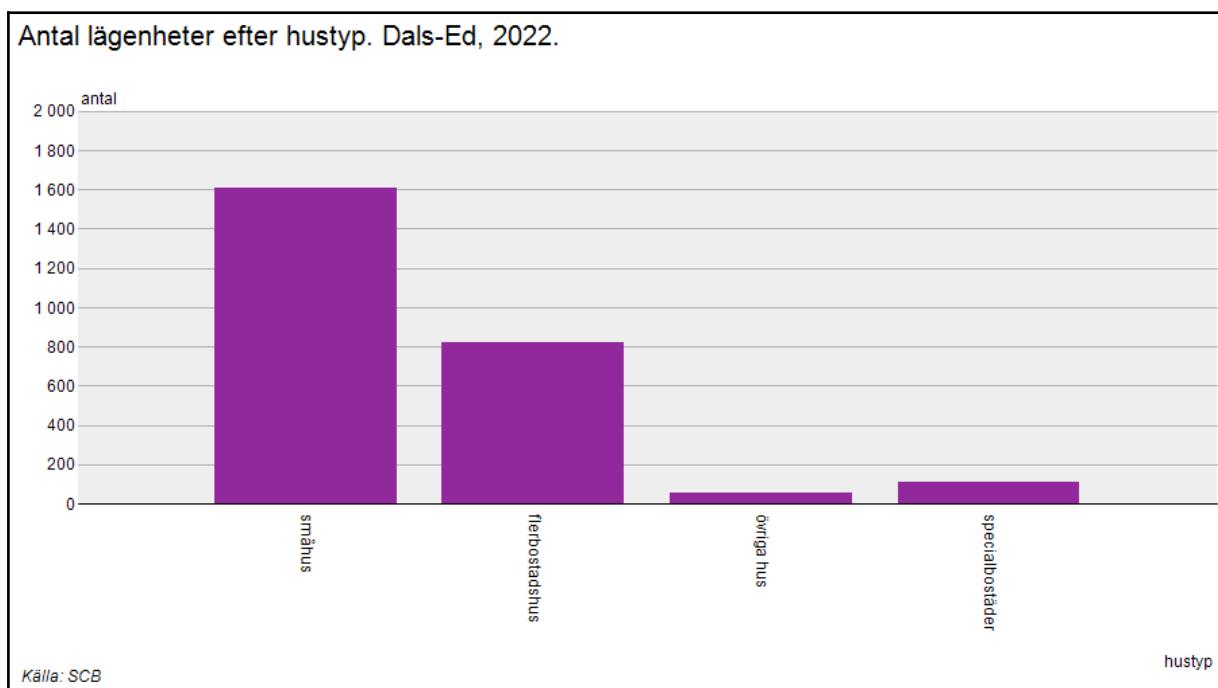
Källa: Svensk mäklarstatistik<sup>4</sup>

## 3.3 Bostadsmarknaden och nuvarande bostadsbestånd

Enligt statistikmyndigheten SCB fanns det 2 593 bostäder år 2022, varav 1 606 i småhus, 821 i flerbostadshus, 55 i övriga hus och 111 i specialbostäder i Dals-Eds kommun. En övervägande del av bostadsbeståndet är småhus med äganderätt (1 489 lägenheter) och av flerbostadshusen är merparten upplåtna med hyresrätt (670 lägenheter). Det finns bostadsrätter i småhus (50 lägenheter) och flerbostadshus (81 lägenheter), samt småhus med hyresrätter (67 lägenheter).

3 <https://www.maklarstatistik.se/omrade/riket/vastra-gotalands-lan/dals-ed/#/villor>

4 <https://www.maklarstatistik.se/omrade/riket/vastra-gotalands-lan/dals-ed/#/bostadsratter>



Källa: Statistikdatabasen SCB<sup>5</sup>

Flera bostadsrättsföreningar finns i tätorten. Kommunens fastighetsbolag Edshus AB äger de flesta hyresrätterna (494 lägenheter) och samtliga av dessa finns i tätorten. Det finns ett mörkertal angående hur många fritidshus som används som permanentbostäder och vice versa. Det finns också ett mörkertal när det gäller antal invånare som bor, men inte är folkbokförda i kommunen då Dals-Eds kommun är en gränskommun till Norge. Analyser har också visat att det troligtvis finns ett stort antal tomma hus i kommunen som skulle kunna inventeras och marknadsföras i syfte att koppla ihop efterfråga och utbud och samtidigt bidra till landsbygdsutveckling och bättre byggnadsvård.

Årligen sker det nybyggnation i främst privat regi. Kommunen tillhandahåller också kommunala tomter som privatpersoner kan köpa och anlägga för bostadsbebyggelse. Nybyggnationerna som sker är främst på landsbygden, men det sker också utvecklande arbeten inom tätorten i kommunen. Produktionskostnaderna är dock högre än värderat värde på marknaden och i samband med hårda lånevillkor så begränsas nybyggnationen. Kommunen har ingen juridisk möjlighet att gå i borgen för lån, men möjlighet för kommunen att arrendera ut mark finns.

Det finns en brist på detaljplaner som motsvarar den efterfråga som finns på marknaden. Detta är något som Dals-Eds kommun måste fortsätta arbeta med för att kunna utveckla en långsiktig och attraktiv bostadsmarknad.

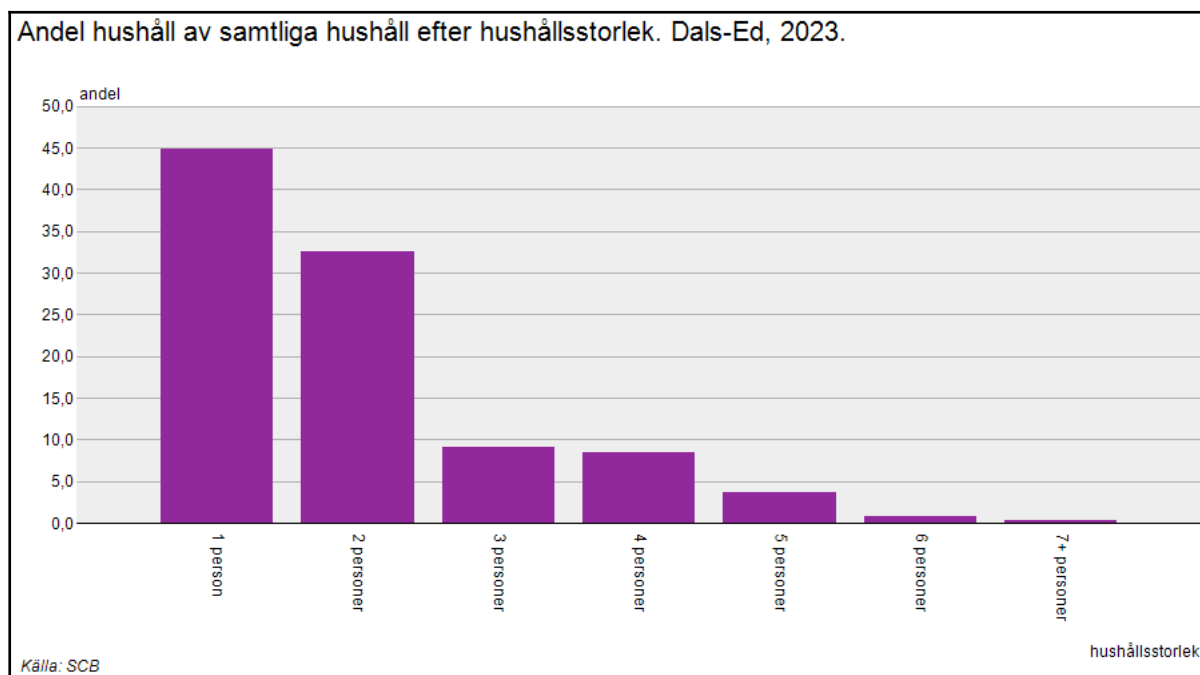
---

<sup>5</sup> <https://www.statistikdatabasen.scb.se/pxweb/sv/ssd/>

I kommunens tätort finns två LSS-boenden och två satellitboenden (LSS). I tätorten finns även två särskilda boenden för äldre som nyligen totalrenoverats.

### 3.3.1 Hushållens sammansättning

I diagrammet nedan visas hushållens sammansättning 2023. I kommunen består 44,9 % av singelhushåll, 32,5 % av parhushåll och resterande 22,6 % av hushållen i kommunen består av tre personer eller fler.



Källa: Statistikdatabasen SCB<sup>6</sup>

## 3.4 Edshus AB

Det kommunala bostadsbolaget Edshus AB har de senaste åren färdigställt 24 nya lägenheter på Timmertjärnsvägen 15-21 samt byggt gruppboende för främst Sykes personal, totalt 20 rum. Bostadskön till boende ligger i början av år 2021 på 70 personer och för trygghetsboendet ligger kön på ca 50 personer. Antal uppsatta i bostadskö hos övriga fastighetsbolag är okänt. I en enkät till aktörer inom bostadsbranschen anger dock 60 % av de svarande att de ansåg att det idag fanns underskott av bostäder i Eds tätort, och samtliga svarande trodde att det inom tre år skulle vara underskott på bostäder i centrum. 80 % ansåg att det var balans på bostäder i kommunen som helhet, men 60 % trodde att det inom tre år skulle vara underskott på bostäder även i kommunen som helhet. För att möta förändringar inom hushållen, som till exempel separationer eller förändrat hälsotillstånd, behövs en viss vakansgrad i bostadsbeståndet som kan reglera efterfrågan.

<sup>6</sup> <https://www.statistikdatabasen.scb.se/pxweb/sv/ssd/>

Hos Edshus AB ligger bostadskön till boende i mitten av år 2023 på 60 personer och för trygghetsboendet ligger kön på ca 50 personer. Antal uppsatta i bostadskö hos övriga fastighetsbolag är okänt.

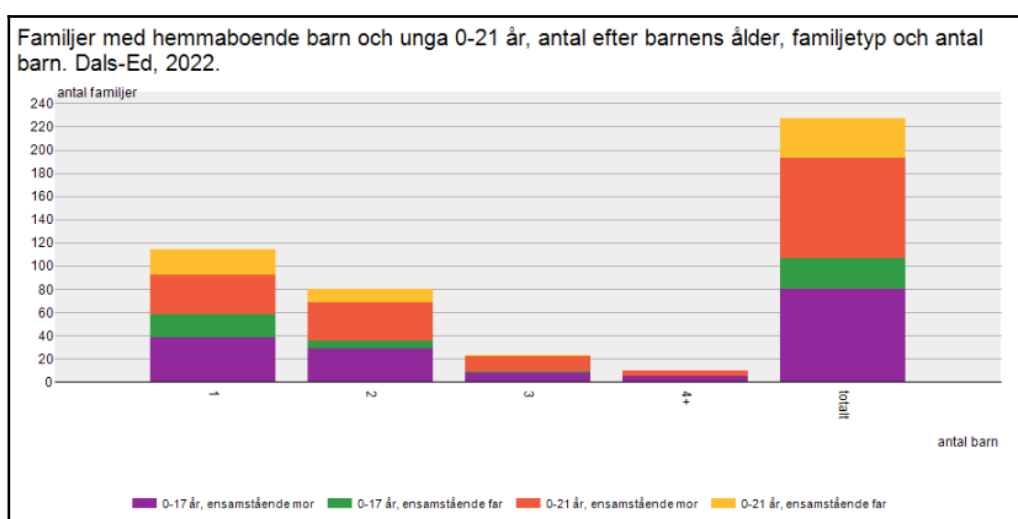
Trygghet är en viktig faktor som påverkar trivseln i ett bostadsområde. Enligt SCB:s medborgarundersökning<sup>7</sup> har 83,9% av de som svarat på undersökningen angett att de känner sig trygga utomhus i området där de bor när det är mörkt ute. 84,5% känner en låg oro för att bli utsatt för våldsbrott eller hot om våld. 79,4% känner en låg oro för att drabbas av inbrott i hemmet.

Det kommunala fastighetsbolaget Edshus AB jobbar kontinuerligt med att att deras hyresgäster ska känna sig trygga i bostadsområdena. Konkrete åtgärder som de gjort hittills är bland annat att öka belysningen i bostadsområdena, satt in fönster i soprum för att det ska gå att se vad som händer utanför, samt att Securitas ronddar på områdena under kvällar och nätter.

### 3.5 Bostadsbehov för särskilda grupper

#### 3.5.1 Bostadsbehov för ensamstående och ungdomar

För att tillgodose behovet hos ensamstående och ungdomar är det önskvärt med mindre och billigare lägenheter. Hänsyn behöver tas vid allt planarbete till framtida behov av lokaler för barnomsorg, skola och fritidsverksamhet och att barnperspektivet alltid beaktas vid planering av nya bostadsområden vad gäller exempelvis utrymmen för fritid och lek, liksom säkra gång- och cykelvägar.



Källa: Statistikdatabasen SCB<sup>8</sup>

<sup>7</sup> <https://www.dalsed.se/kommun-och-politik/medborgarna-tycker-om-dals-ed/>

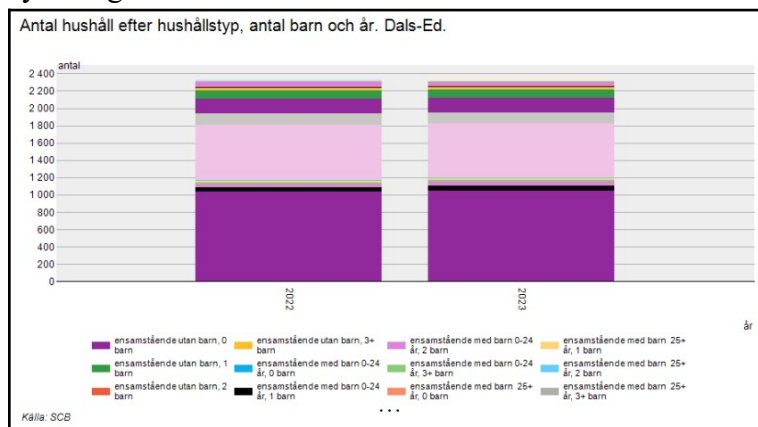
<sup>8</sup> <https://www.statistikdatabasen.scb.se/pxweb/sv/ssd/>

### 3.5.2 Bostadsbehov för familjer

Barnfamiljer efterfrågar större lägenheter och småhus. En del av efterfrågan kommer att kunna tillgodoses genom kommunens försäljning av småhustomter i området kring Fågelvägen samt vid Le-området. Nybyggnation är dock mer ekonomiskt krävande än att köpa befintliga hus.

Många av de äldre väljer att sälja sina villor när det finns nyproducerade lägenheter att tillgå i kommunen. Det medför en omflyttningskedja som leder till fler småhus till salu och möjligheten för familjer att investera i en fastighet.

Hänsyn behöver tas vid allt planarbete till framtida behov av lokaler för barnomsorg, skola och fritidsverksamhet och att barnperspektivet alltid beaktas vid planering av nya bostadsområden vad gäller exempelvis utrymmen för fritid och lek, liksom säkra gång- och cykelvägar.



Källa: Statistikdatabasen SCB<sup>9</sup>

### 3.5.3 Bostadsbehov för äldre och funktionshindrade

Var femte invånare i Sverige är 65 år eller äldre, med stora variationer mellan olika kommuner. Andelen äldre kommer även att öka i Dals-Eds kommun, enligt framskrivning kommer gruppen över 80 år att öka med över 100 personer inom en femårsperiod. Denna målgrupp efterfrågar oftast centrumnära boende med närhet till olika former av service. Gruppen äldre är inte homogen och många av våra äldre efterfrågar en bostad med anpassningar, men är inte i behov av andra insatser från kommunen. Andelen 80 år och äldre som är i behov av ett särskilt boende, som är en biståndsbedömd insats, varierar över landet och ligger mellan 14–17% av gruppen som helhet och Dals-Ed ligger i den nedre regionen.

För gruppen funktionshindrade inom LSS behöver kommunen tillskapa gruppboendestäder och lägenheter som är anpassade till gruppens behov, utan att ta ytterligare ordinarie bostadsbestånd i anspråk. Gruppboendestäder kan erbjudas personer som har så stora behov av tillsyn och omvårdnad, att det är nödvändigt att personal finns till hands hela tiden. Gruppboendestaden består av ett mindre antal lägenheter som är samlade kring gemensamma utrymmen. En fast personalgrupp ska täcka de boendes hela stödbehov inklusive fritids- och

<sup>9</sup> <https://www.statistikdatabasen.scb.se/pxweb/sv/ssd/>

kulturella intressen. I kommunens tätort finns två LSS-boenden och två satellitboenden (LSS). Behovet av bostäder inom LSS ökar och det finns ett behov av ytterligare en gruppbostad. Det finns också behov av att få ta ytterligare ordinarie bostadsbestånd i anspråk för att kunna verkställa framtida servicebostäder.

Sett till äldre över 65 år är behovet mer att hitta boenden som ger möjlighet att bo kvar hemma långt upp i åldern utan att behöva flytta en andra gång. Kommunen behöver se över möjligheter att tillskapa/anpassa centrumnära boendeformer inom det ordinarie bostadsbeståndet för att ge möjlighet till ett åldrande med hög självständighet och valfrihet. Flyttfrekvensen är generellt sett relativt låg bland äldre, därför är det viktigt att det finns bekväma boendeformer som gör det attraktivt att flytta från sin nuvarande bostad, till en bostad med bättre anpassningar för de behov som uppstår högre upp i åldern. 2024 stod ca 30 personer i kö till Linden.

Det finns också möjligheter med särskilt boende (SÄBO) som är en boendeform för personer som behöver utifrån sitt omsorgsbehov stöd av personal i sin omedelbara närhet dygnet runt.

På Hagalid finns idag en enhet för korttidsboende enligt socialtjänstlagen (SoL) med 10 platser och en avdelning Ängen SÄBO med 7 lägenheter. På Hagalid finns ytterligare en avdelning med 8 lägenheter som idag fungerar som ett trygghetsboende som vid framtida behov kan ställas om till en avdelning för särskilt boende. Edsgärdet SÄBO har totalt 38 lägenheter fördelat på 4 avdelningar. Från och med 2024 kommer tre av dessa avdelningar vara öppna, totalt 29 lägenheter, då en avdelning på grund av minskad efterfrågan temporärt stängs.

För att ringa in vad som skulle kunna utgöra attraktiva boendeanternativ för äldre personer kan det behövas en enkät eller någon form av uppsökande verksamhet bland äldre personer i kommunen. Det kan ske i samarbete med till exempel; intresseorganisationer, samhällsföreningar, äldreomsorgen, allmännyttan och privata fastighetsägare. Kommunen har även ett aktivt Pensionärs- och Handikappråd, med ledamöter från olika organisationer, som kan lämna synpunkter, tankar och förslag på boendeformer för äldre och funktionshindrade.

#### *3.5.4 Bostadsbehov för nyanlända*

Under de senaste åren har det kommit cirka 5-10 stycken nyanlända till kommunen per år. Det innebär för varje år ett bostadsbehov på cirka fem lägenheter. I dagsläget tas inga eller få ensamkommande barn emot, vilket innebär lite eller inget behov av lägenheter.

En förutsättning för att Dals-Eds kommun ska kunna ta emot fler nyanlända är att det allmännyttiga bostadsbolaget kan tillhandahålla lägenheter efter de behov som kan uppstå.

### *3.5.5 Bostadsbehov för hemlösa*

Socialstyrelsens definition av hemlöshet inkluderar fyra olika hemlöshetsituationer akut bostadslös, bostadslös inom 3 mån (intagna/inskrivna på kriminalvårdsanstalt, behandlingsenhet, stödboende, HVB-hem), bostadslös efter framtida utskrivning (behandlingsenhet, stödboende, HVB-hem) samt kortvariga andrahandskontrakt eller kontraktlöst boende.

Socialnämnden samverkar med det kommunala bostadsbolaget Edshus AB och privata fastighetsägare för att kunna möjliggöra bostäder. Främst förhandlas det upp förstahandskontrakt, men går inte det kan de hyra ut i andra hand med särskilda villkor. Under 2020 hyrdes det ut nio stycken andrahandslägenheter med särskilda villkor av socialnämnden.

## 3.6 Underlag för bedömning

### *3.6.1 Boverkets underlag*

Det finns inte ett mått på bostadsbrist, men nedan ges Boverkets beskrivning av de mått som ingår i det underlag de tagit fram för år 2023, som stöd till kommunerna i deras arbete med bostadsförsörjning.

### *3.6.2 Definitioner*

#### ***Ansträng boendekonomi***

Måttet är huruvida hushållet har en ansträngd boendekonomi utifrån att den disponibla inkomsten inte räcker till att täcka en baskonsumtion. Baskonsumtionen är beräknad utifrån genomsnittshyror på orten och riksnormen samt utgifter för hushållsel, barnomsorg, lokala resor för personer som är 18 år eller äldre, fack- och A-kasseavgift för personer som är 20–64 år och hemförsäkring.

#### ***Ansträngd boendekonomi (KALP)***

Det andra måttet är även det ett mått på ansträngd boendekonomi men här används en annan baskonsumtion. Hushållet har en ansträngd boendekonomi om den disponibla inkomsten inte räcker till att täcka en baskonsumtion beräknad utifrån genomsnittshyror på orten och en kvar att leva på (KALP) kalkyl som baseras på ett genomsnitt av en kalkyl som bankerna använder för att bedöma hushållets betalningsförmåga vid köp av en bostad.

#### ***Trångboddhet***

Det tredje måttet är ett mått på trångboddhet. Enligt kriteriet är ensamstående hushåll utan barn inte trångbodda. Utöver vardagsrum och kök/kokvrå ska det finnas sovrum. Två barn under 12 år kan dela rum. Vuxna som inte är sammanboende delar inte sovrum. För de hushåll där det saknas uppgifter över antalet rum, primärt småhus, används boendeytan per person. Har hushållet mindre än 20 kvm per person räknas hushållet som trångbott.

#### ***Trångbodda och ansträngd boendekonomi***

Mått på om hushållet både är trångbott enligt det tredje måttet och har en ansträngd boendekonomi enligt det första måttet.

### ***Trångbodda och ansträngd boendekonomi (KALP)***

Mått på om hushållet både är trångbott enligt det tredje måttet och har en ansträngd boendekonomi enligt det andra måttet (KALP).

### ***Flyttar ofta (Osäker boendesituation)***

Det sjätte måttet är en indikation på om hushållet har en osäker boendesituation. Det mäts genom att följa hushållens flyttningar över åren. Kriteriet för att hushållet ska räknas som att det flyttar ofta är att någon i hushållet flyttat minst en gång om året de senaste tre åren.

### ***Hemmaboende vuxna barn***

Det sjunde måttet är huruvida det finns hemmaboende vuxna barn (25 år eller äldre) i hushållet.

### ***Återkommande problem***

Det åttonde måttet är ett mått på om de problem som hushållen har är mer eller mindre långvariga. För att räknas som att ha återkommande problem behöver hushållet uppfylla minst ett av måtten ansträngd boendekonomi, trångboddhet, flyttar ofta och/eller om hushållet har hemmaboende vuxna barn två år i rad.

### ***3.6.3 Statistik från Boverkets underlag***

Tabellen nedan är en sammanfattning av Boverkets underlag, och redovisar statistik för perioden 2020-2021 för Riket, Västra Götalands samt Dals-Eds kommun.

| Kriterium                                                   | Riket  |        | Västra Götalands |        | Dals-Ed                           |                                   |
|-------------------------------------------------------------|--------|--------|------------------|--------|-----------------------------------|-----------------------------------|
|                                                             | 2020   | 2021   | 2020             | 2021   | 2020                              | 2021                              |
| Andel hushåll med ansträngd boendeekonomi                   | 5,10%  | 4,80%  | 5,00%            | 4,60%  | 5,40%                             | 5,10%                             |
| Andel hushåll med ansträngd boendeekonomi (KALP)            | 26,00% | 25,20% | 25,50%           | 24,70% | 32,10%                            | 31,40%                            |
| Andel trångbodda hushåll                                    | 9,70%  | 9,60%  | 9,70%            | 9,50%  | 5,00%<br><i>Antal hushåll 117</i> | 5,10%<br><i>Antal hushåll 120</i> |
| Andel trångbodda hushåll med ansträngd boendeekonomi        | 1,20%  | 1,10%  | 1,20%            | 1,1%   | 0,90%                             | 0,80%                             |
| Andel trångbodda hushåll med ansträngd boendeekonomi (KALP) | 3,40%  | 3,10%  | 3,30%            | 3,10%  | 2,20%                             | 2,10%                             |
| Andel hushåll med upprepade flyttningar                     | 1,80%  | 1,80%  | 1,80%            | 1,80%  | 1,20%                             | 0,90%                             |
| Andel hushåll med hemmaboende vuxna barn                    | 3,60%  | 3,50%  | 3,60%            | 3,40%  | 3,70%                             | 3,50%                             |
| Andel hushåll med återkommande problem                      | 10,00% | 9,60%  | 9,90%            | 9,50%  | 9,60%                             | 9,00%                             |

#### 4.7.2 Sammanfattning av Boverkets underlag

Inom följande mått observeras sämre resultat än riket/länet eller en försämring mot tidigare:

- Andel hushåll med ansträngd boendeekonomi
  - högre än riket och länet, men har förbättrats i kommunen
- Andel hushåll med ansträngd boendeekonomi (KALP)
  - högre än riket och länet, men har förbättrats i kommunen
- Andel trångbodda hushåll
  - under riket och länet, men har blivit sämre i kommunen jämfört med föregående år
- Andel hushåll med hemmaboende vuxna barn

- högre än länet, men under riket och har förbättrats i kommunen

För övriga mått ligger kommunen lägre än riket och länet, samt att kommunen har förbättrats jämfört med föregående år.

#### *3.6.4 Bostadsmarknadsanalys för Västra Götalands län 2023*

Länsstyrelserna samlar årligen in kommunernas svar i den nationella bostadsmarknadsenkäten och sammanställer sedan en rapport om bostadsmarknaden i länet<sup>10</sup>, bostadsmarknadsanalysen. I rapporten presenteras bland annat faktaunderlag, statistik, kommunernas svar och länsstyrelsens iakttagelser. Rapporten sammanfattas nedan. En sammanställning av länsstyrelsernas regionala rapporter finns också i Boverkets Regionala bostadsmarknadsanalyser 2023. I Dals-Eds kommun besvaras enkäten av Kanslienheten och för 2023 uppges att bedöms det vara balans på kommunens bostadsmarknadsläge som helhet.

#### *Omvärldsläget*

Konjunkturläget har drastiskt förändrat förutsättningarna i Europa, Sverige och i länet. Höjda räntor, stigande inflation, ökade energi- och bränslepriser och minskad köpkraft hos hushållen har påverkat den ekonomiska utvecklingen. Rysslands invasion av Ukraina skapar ett ovisst säkerhetspolitiskt läge i Europa och världen och ett stort mänskligt lidande.

I januari 2023 uppgick den öppna arbetslösheten i Västra Götaland till 5,8 procent och trots lågkonjunktur upprätthålls en fortsatt hög sysselsättningsgrad, vilket huvudsakligen förklaras av en utbredd arbetskraftsbrist. Under 2022 ökade folkmängden i länet med cirka 13 800 personer, vilket är en större folkmängdsökning än under 2021. Folkmängdsutvecklingen skiljer sig dock åt mellan kommunerna i länet. I sexton kommuner minskade antalet invånare och i 27 ökade folkmängden med upp till 1,0 procent.

#### *Underskott på bostäder i länet*

Generellt råder ett underskott av bostäder i nästan alla kommuner, trots en viss förbättring. Sedan 2020 har antalet kommuner som uppger att det råder ett underskott minskat från 42 till 32 i årets enkät. Kommunerna som uppger balans är spridda över länet. Kommunerna bedömer också att det råder brist på bostäder för olika grupper på bostadsmarknaden.

#### *Rekordhøgt antal färdigställda bostäder, men kraftig inbromsning framöver*

Bostadsbyggandet har historiskt sett varierat, beroende på en rad faktorer som exempelvis politiska satsningar eller marknadsekonomiska förändringar. Kraftigt stigande räntor och energikostnader under det senaste året har bidragit till fallande bostadspriser och värderingar. I kombination med kraftigt höjda byggkostnader och stopp för investeringsstöden, har det resulterat i en snabb och mycket kraftig inbromsning av bostadsbyggandet. I sin prognos bedömer Boverket att antalet bostäder med startbesked kommer minska från cirka 71 500 år 2021 till cirka 33 000 år 2023. Under 2022 färdigställdes 11 200 bostäder i Västra Götaland,

---

<sup>10</sup> <https://www.lansstyrelsen.se/vastra-gotaland/om-oss/vara-tjanster/publikationer/2023/bostadsmarknadsanalys-2023---bostadsforsorjningslaget-i-vastra-gotalands-lan.html>

vilket är det högsta antalet sedan 1975. Av de färdigställda bostäderna i Västra Götalands län under 2022 var cirka 54 procent hyresrätter, 30 procent bostadsrätter och 16 procent äganderätter.

Enligt Boverket är bostadsbyggnadsbehovet för de sex FA-regionerna (funktionella analysregioner enligt Tillväxtverket), som Västra Götalands län ingår i, beräknat till 115 800 för perioden 2021–2030, alltså cirka 11 600 bostäder per år. Kommunernas förväntningar i 2023 års enkät är att det kommer att påbörjas drygt 7 400 bostäder under 2023 och 11 000 bostäder under 2024. Med tanke på rådande omvärldsläge är det högst osäkert om dessa nivåer kommer att realiseras.

#### *Negativa konsekvenser av en ojämlik bostadsmarknad riskerar att förvärras*

En lämplig bostad är en mänsklig rättighet och i regeringsformen står det att det allmänna ska trygga rätten till en bostad. Men när bostadsmarknaden präglas av ett underskott av bostäder som matchar hushållens ekonomiska förutsättningar, leder det till att vissa hushåll inte får tillgång till bostadsmarknaden. Bostadsojämlikheten kan för dessa hushåll få konsekvenser som att det blir svårare att flytta till arbete och studier, att nyanländas etablering påverkas, risk att hamna i hemlöshet eller trångboddhet, ungas start i vuxenlivet fördröjs samt äldre som tvingas bo kvar i otillgängliga bostäder.

Länsstyrelsen har arbetat med ett regleringsbrevsuppdrag och spridit Socialstyrelsens framgångsfaktorer i det vräkningsförebyggande arbetet. Som ett led i arbetet har Länsstyrelsen gemensamt med tre andra länsstyrelser genomfört länsövergripande dialogträffar med kommuner som har liknande förutsättningar. Länsstyrelsen har också arbetat med uppdragen i den nationella hemlöshetsstrategin där huvudfokus har varit att få en lägesbild av hur både kapacitet och behov av att arbeta med att motverka hemlöshet ser ut i länets kommuner.

#### *Slutsatser från bostadsmarknadsanalysen:*

- Hushåll med små marginaler har en särskilt utsatt situation på bostadsmarknaden och det riskerar att förvärras
- Antalet färdigställda bostäder på rekordhöga nivåer, men bostadsbyggandet kommer att minska dramatiskt i länet kommande år
- En långsiktig bostadsförsörjning och en utvecklad samverkan är central för länets utveckling

#### *3.6.5 Det goda livet i Dalsland*

”Det goda livet i Dalsland”<sup>11</sup> är en strategi och plan för att stärka levnadsförhållanden och utvecklingsförutsättningar i landskapet. Strategin och planen är framtagna gemensamt av Västra Götalandsregionen, Fyrbodals Kommunalförbund, kommunerna i Dalsland och Länsstyrelsen i Västra Götaland.

---

<sup>11</sup> <https://www.vgregion.se/regional-utveckling/omraden/naringsliv/dalsland/>

Det övergripande målet är att öka dalslänningarnas välbefinnande där fyra områden pekas ut som särskilt viktiga, nämligen sysselsättning, samhörighet, attraktivitet och utbildning.

### *3.6.6 Enkät - Bostadsmarknaden i Dals-Eds kommun*

Inför revidering av bostadsförsörjningsprogrammet skickades en enkät ut till aktörer inom bostadsmarknaden i Dals-Eds kommun i december 2023. Totalt inkom sex aktörer med svar. 66,7 % av de svarande ansåg att det idag finns balans av bostäder i Eds tätort och i kommunen som helhet.

50 % tror att det kommer att vara en balans på bostäder i Eds tätort och i kommunen som helhet inom tre år, medan 16,7 % tror att det skulle vara underskott på bostäder. Av enkäten identifierades störst behov av centrala bostäder, småhus för eget ägande och hyresrätter och bostadsrätter i form av lägenheter. Av enkäten identifierades det också att kommunen är i störst behov av bostäder med 1 och 3-5 rum samt bostäder för äldre, familjer och ungdomar.

Begränsningar för bostadsmarknaden som framkom är främst på grund av

- brist på intresse från byggherrar, bullerproblem
- överklagande av detaljplaner
- konflikter med allmänna intressen enligt plan- och bygglagen
- svag inkomstutveckling för hushållen
- hyreshöjningar, höga produktionskostnader
- hårda lånevillkor för både byggherrar och privatpersoner
- åldrande bostadsbestånd som har ett stort underhållsbehov.

### *3.6.7 Marknadsundersökning - Bostäder i Dals-Eds kommun*

Under 2022 genomfördes en marknadsundersökning kring bostäder i Dals-Eds kommun. Syftet med undersökningen var att skapa en bättre bild av behov och efterfråga på bostadsmarknaden genom att se på hur köerna ser ut, var människorna bor idag, vad och var de efterfrågar boende och hur de ser på vanligt boende som kan göras om till trygghetsboende. En särskild del av undersökningen avsåg också intresset kring den detaljplanerade och obebyggda tomt som finns i anslutning till Linden (Linden 2).

Målgruppen för undersökningen valdes till invånare i åldern 50 + utifrån att andelen äldre förväntas öka och med det även behov av särskilt eller anpassat boende. Redan i dag finns också en efterfrågan på centralt boende och med en ökad andel äldre i framtiden kan det tänkas att denna efterfrågan kan komma att öka.

Antalet individer i familjebildande fas (åldern 30-44 år) förväntas också öka inom den närmaste framtiden. Genom att möta den efterfrågan som finns om centrala bostäder finns en

möjlighet i att skapa flyttströmmar i det befintliga bostadsbeståndet för att även tillgodose andra målgruppers behov och efterfrågan.

### *Undersökningen*

Totalt medverkade 392 personer i undersökningen. Omkring 70 % av de som medverkade var sambo/gifta och endast ett fåtal hade hemmaboende barn. Över 70 % av de som deltog i undersökningen bodde i dag i villa med äganderätt.

Ca 1/3 av de som svarade kunde tänka sig att flytta inom fem år (115 personer). De mest flyttbenägna var personer över 70 år och minst flyttbenägna var 60-69 åringarna. Det var en större andel kvinnor än män som kunde tänka sig flytta. Av de som var ensamboende kunde 40 % tänka sig flytta. 94 % av dem som deltog i undersökningen stod inte i bostadskö. De som kunde tänka sig att flytta önskade framför allt en mindre bostad och en central bostad att åldras i. Av de som kunde tänka sig att flytta fanns främst en önskan om att flytta till hyresrätt eller trygghetsboende. De som kunde tänka sig att flytta tyckte också i större utsträckning att det fanns behov av fler hyresrätter.

De som inte kunde tänka sig att flytta tyckte att de redan hade en bra bostad, att de bodde billigt och att de inte ville lämna sitt område.

Avseende intresse för Linden 2 var 43 % (169 personer) av de som svarade intresserade av att flytta till ett trygghetsboende - 19 st kunde tänka sig att flytta redan i dag medan resten kunde tänka sig att flytta dit inom 5-15 år. 15 % av de som svarade var inte intresserade av trygghetsboende, men skulle kunna tänka sig att flytta till en "vanlig" bostad intill Linden. Viktigast var hyran och personal på plats, men också sociala gemenskap och gemenskapsytor. I hög utsträckning önskade man också balkong/uteplats och gärna egen tvättmaskin/torktumlare i bostaden.



Trygghetsboende Linden i centrum av Dals-Ed, foto Edshus AB.

## 4. Samlad bedömning

Bedömningen görs att Dals-Eds kommun för tillfället har balans på bostadsmarknaden. Möjlighet för att skapa ytterligare bostäder som kan möjliggöra kommunens utvecklingsmål finns inom befintliga områden, men begränsas av faktorer som att produktionskostnaderna är högre än värderat värde på marknaden i samband med hårda lånevillkor. Det finns också en brist på detaljplaner som motsvarar den efterfråga som finns på marknaden, vilket är något som Dals-Eds kommun måste fortsätta arbeta med för att kunna utveckla en långsiktig och attraktiv bostadsmarknad.

Folkmängden i kommunen förväntas fortsätta minska och antal äldre förväntas bli allt fler. Prognosen och den låga arbetslösheten medför utmaningar för kommunen vad det gäller kompetensförsörjning och det blir allt viktigare att kunna erbjuda attraktiva boenden till människor i arbetsför ålder för att vända den minskade befolkningstrenden och säkerställa kompetensförsörjningen i enlighet med utvecklingsmålet.

Det ökade antalet äldre innebär också ett ökat behov av bostäder anpassade för äldre. Att produktionskostnader för nybyggnation är dyrare än marknadspriser gör det än viktigare att nyttja befintligt bostadsbestånd i så stor utsträckning som möjligt. Ett förverkligande av detaljplaner i centrum kan leda till att skapa fler flexibla boenden med nära till service som passar äldre invånare, vilket kan leda till flyttkedjor där yngre får möjlighet att genomföra bostadsköp inom det befintliga bostadsbeståndet.

God tillgänglighet från närliggande platser med bostadsbrist samt attraktiva lägen skapar möjligheter för kommunen att attrahera fler invånare. Goda kommunikationer och strandskydd är extra viktiga frågor för att säkerställa dessa områden.