

Bostadsbyggandet i Umeå

Nyckeltal år 2024 för bostadsbyggandet i Umeå kommun



Innehåll

Bostadsbyggandet i Umeå

Planberedskap	3
Antal bostäder i antagna detaljplaner	4
Beviljade bygglov för bostäder	4
Hur många bostäder medger de beviljade byggloven?	5
Byggstartade bostäder och slutförda projekt	5
Byggda bostäder efter hustyp	6
Byggda bostäder efter geografiskt läge	6
Hur blandat byggs det?	7
Lägenhetstyper i flerbostadhus	8
Hur stort är det framtida bostadsbehovet?	8
Möjligheter och utmaningar för bostadsbyggandet	9

Besök vår hemsida: **www.umea.se/statistik**

Omslagsbild: Jenny Enevold

Kontaktpersoner:

Peter Thuresson, Strategisk utveckling
tel. 090-16 23 70
peter.thuresson@umea.se

Josefina Marklin, Strategisk utveckling
tel. 090-16 12 42
josefina.marklin@umea.se

Daniel Levisson, Strategisk utveckling
tel. 090-16 12 57
daniel.levisson@umea.se

Linnea Persson, Strategisk utveckling
tel. 090-16 12 44
linnea.persson@umea.se

Bostadsbyggandet i Umeå

Planberedskap

Att ta fram detaljplaner handlar om hur vi nyttjar våra mark- och vattenområden för att matcha dem med deras bästa användningsområden. Detaljplaner utarbetas av kommunen och ska spegla både lokala önskemål och politiska mål för hållbar utveckling och en god bebyggd miljö. Hänsyn tas till faktorer som områdets karaktär, kulturella värden, miljöaspekter, tillgänglighet, behovet av offentliga ytor, med mera. Under år 2024 trädde detaljplaner i kraft som möjliggjorde byggnation av 4449 bostäder.

Figur 1. Detaljplaner för bostäder, senaste planskede fram till och med december 2024.



Detaljplanens olika faser

Planbesked

Den som vill att kommunen ska ta fram en detaljplan ansöker först om ett planbesked hos kommunen. Kommunen meddelar i planbeskedet om kommunen vill gå vidare med planarbetet.

Samråd

Efter att kommunen tagit fram ett planförslag kan de som berörs av förslaget, till exempel fastighetsägare, hyresgäster, länsstyrelsen, kommunala myndigheter med flera lämna synpunkter på förslaget.

Granskning

Efter att planförslaget har varit under samråd, vilket kan ha medfört vissa förändringar av det ursprungliga förslaget, ställs det ut för granskning. Här kan man som berörd återigen komma med synpunkter.

Antagande

Efter att granskningstiden löpt ut antas detaljplanen av Byggnadsnämnden eller om planen inte överensstämmer med översiktsplanen eller är av särskilt allmänt intresse antas den av Kommunfullmäktige.

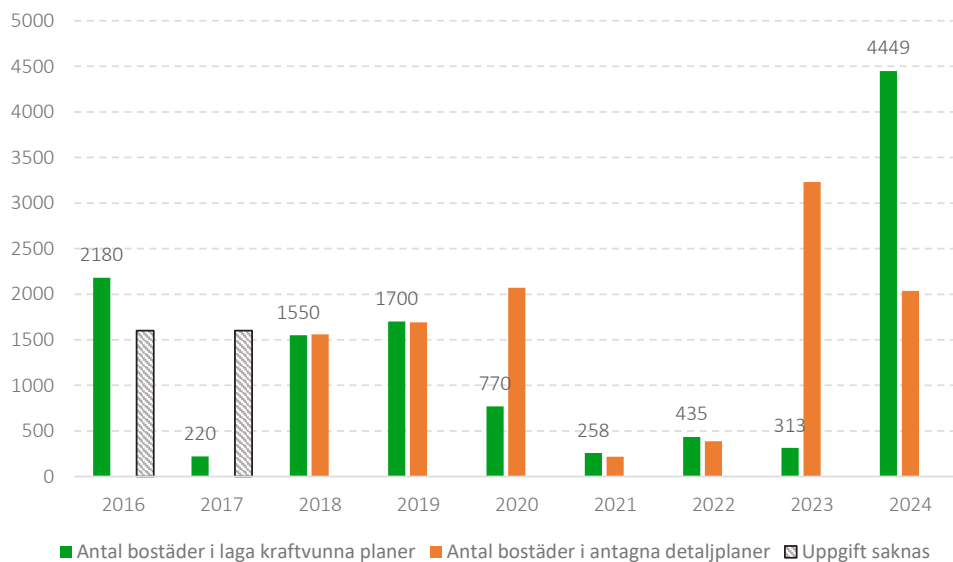
Lagakraftvunnen

Om ingen har överklagat detaljplanen och om länsstyrelsen inte överprövat planen så får planen laga kraft och börjar gälla.

Antal bostäder i antagna detaljplaner

Figuren nedan visar det uppskattade antalet bostäder som de antagna detaljplanerna år 2016 till 2025 möjliggör. Planen för Tomtebo strand vann lagakraft i januari 2024 vilket förklarar varför stapeln är relativt hög.

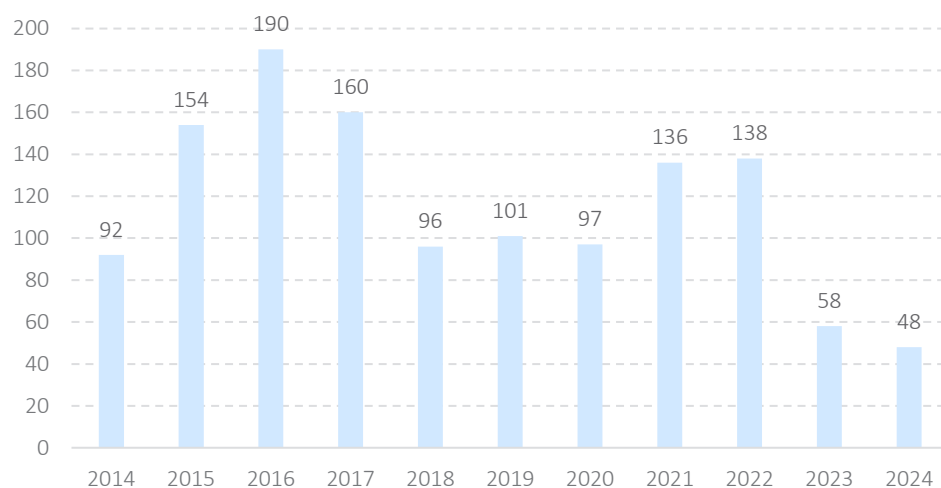
Figur 2. Antal bostäder i lagakraftvunna planer



Beviljade bygglov för bostäder

År 2024 beviljades 48 bygglov för bostäder. År 2023 beviljades det något fler, 58 stycken.

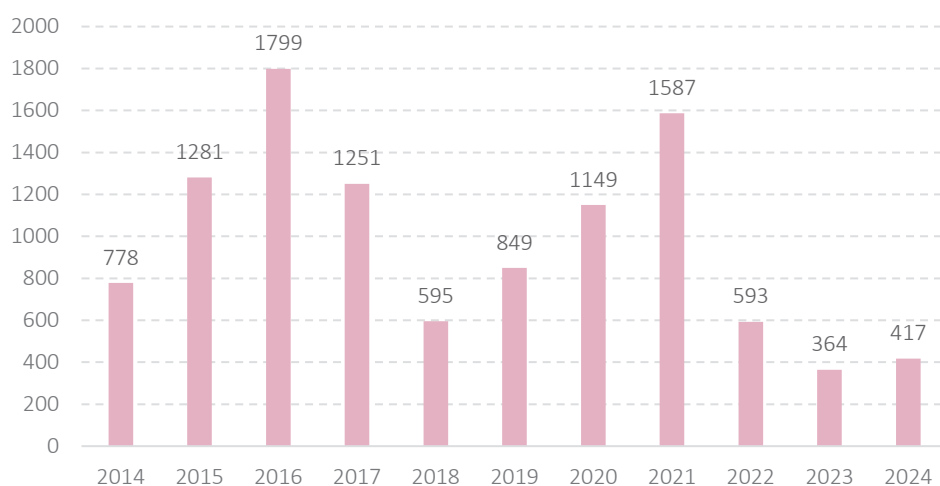
Figur 3. Beviljade bygglov för bostäder 2024



Hur många bostäder medger de beviljade byggloven?

Av de beviljade byggloven år 2024 så medger de cirka 417 bostäder och ger i ungefärliga tal plats för 800 personer.

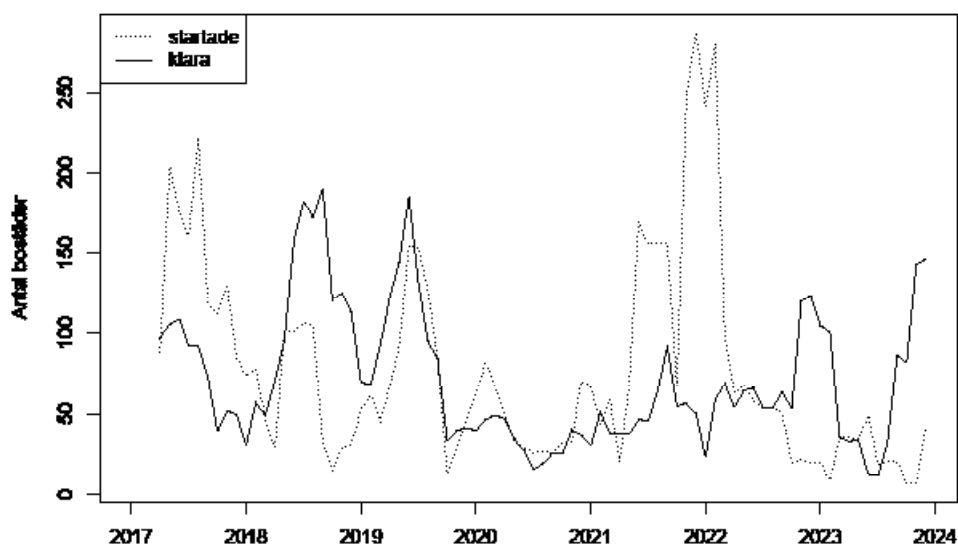
Figur 4. Antal bostäder som de beviljade byggloven medger respektive år.



Byggstartade bostäder och slutförda projekt

Diagrammet nedan visar antalet bostäder som varit i gång att byggas tillsammans med antal bostäder som har färdigställts. I runda tal är cirka 800-900 bostäder i röret för att byggas, betydligt lägre än tidigare år. "Byggstart" eller "på gång" kan avse bostäder med beviljat startbesked för markarbete eller ett påbörjat arbete.

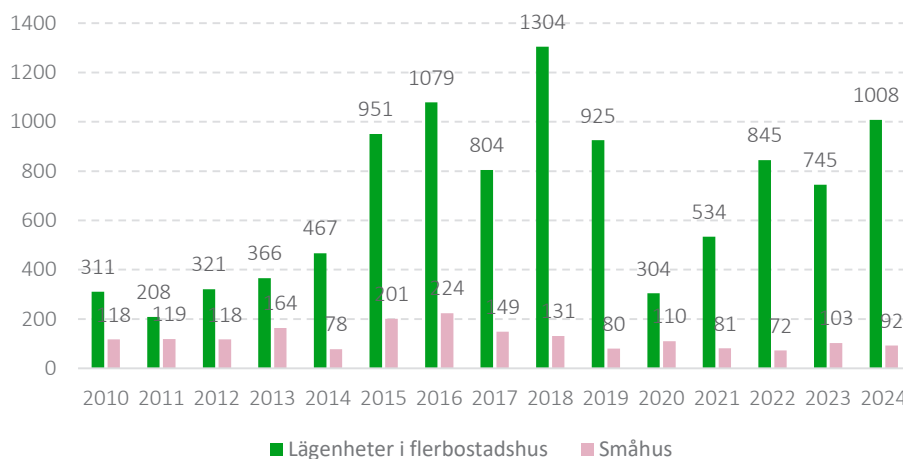
Figur 5. Starter och slutfört bostadsbyggande 2017-2024



Byggda bostäder efter hustyp

I Umeå kommun färdigställdes det preliminärt 1100 bostäder under år 2024. Den 9:e maj publicerar Statistiska centralbyrån (SCB) officiell statistik för antalet färdigställda bostäder.

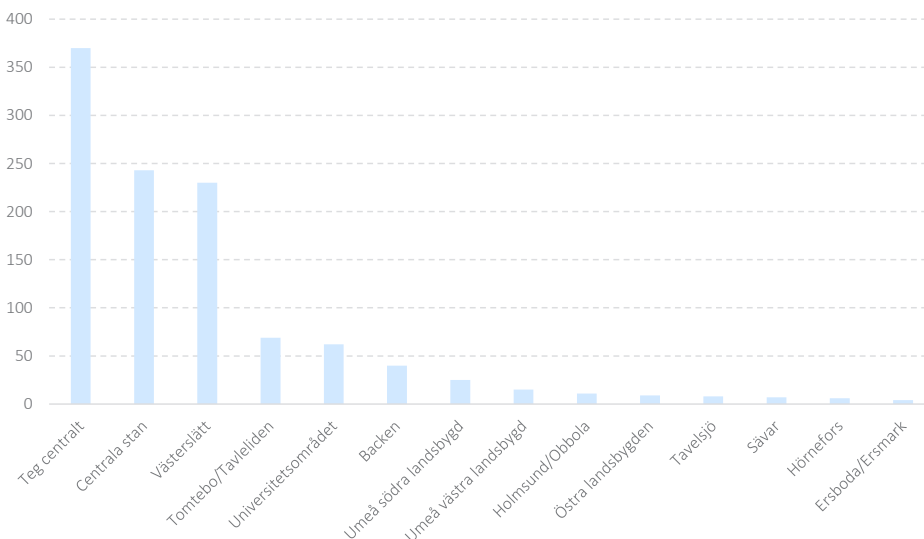
Figur 6. Bostadsbyggande i Umeå kommun år 2010-2024, efter hustyp.



Byggda bostäder efter geografiskt läge

Diagrammet visar att färdigställandet av bostäder framförallt har skett på Teg och i Centrala stan. På Teg är det främst Glosboken som står för en stor del av volymen.

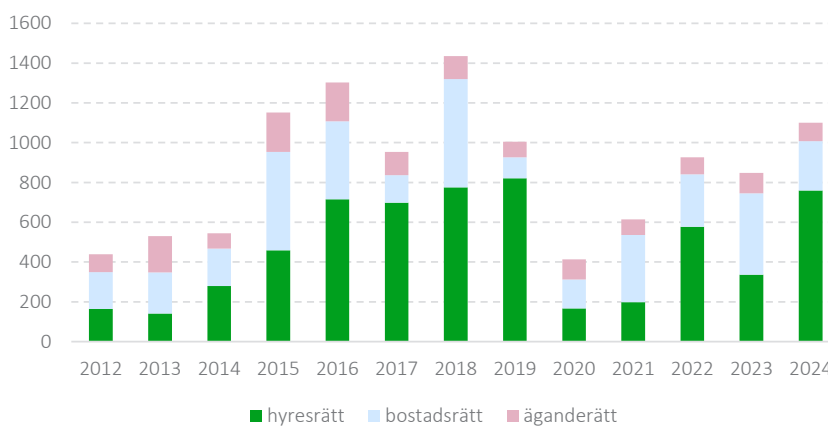
Figur 7. Färdiga bostäder per stadsdel, > 9 st.



Hur blandat byggs det?

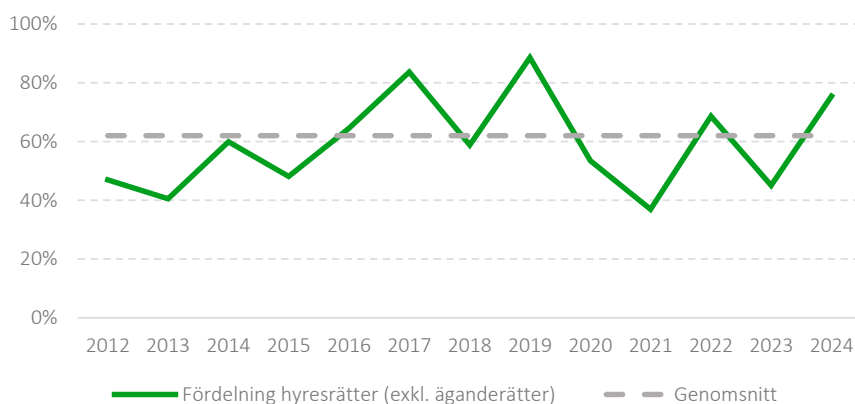
År 2024 utgjorde hyresrätter 69 procent av samtliga 1100 nybyggda bostäder. Bostadsrätterna utgjorde 23 procent och äganderätterna 8 procent. Antalet äganderätter är alltid en mindre del jämfört med hela bostadsproduktionen och i genomsnitt står äganderätter för 12 procent av all nyproduktion, sett till de senaste tio åren.

Figur 8. Upplåtelseform på de byggda bostäderna under åren 2012-2024



Ser vi till hur stor andel som hyresrätterna utgör av antalet lägenheter i flerbostadshus varierar detta mellan åren. I genomsnitt är den procentuella andelen 62 procent mellan år 2014 och 2024. Det byggs alltså förhållandevis något fler hyresrätter men det är en relativt jämn fördelning.

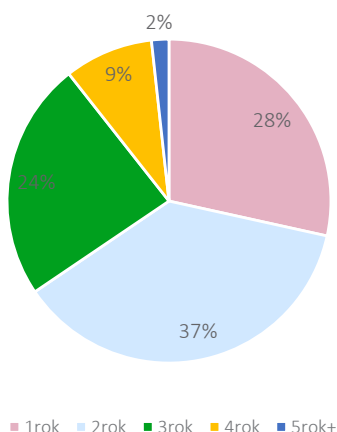
Figur 9. Andel hyresrätter av lägenheter i flerbostadshus



Lägenhetstyper i flerbostadshus

Under 2024 byggdes det 28 procent ettor, 37 procent tvåor, 24 procent treor och 11 procent fyror eller större lägenheter. Detta avser fördelningen av rumsstorlekar inom flerbostadshus.

Figur 10. Antal rum i byggda bostäder 2024.



”Bostadsbyggandet ska präglas av energieffektivitet, mångfald och variation vad gäller upplåtelseformer, bostadsstorlekar och typer. Det ska finnas en blandning av boende och verksamheter, mötesplatser och närhet till gröna strukturer.”

- Ur Umeå kommuns översiktsplan

Hur stort är det framtida bostadsbehovet?

Enligt Umeå kommuns befolkningsprognos växer Umeås befolkning med i genomsnitt cirka 1 100 personer varje år fram till år 2034. Om personer bor på samma sätt under denna period som idag genererar detta ett behov på cirka 720 bostäder per år om man borträknar dagens bostadsbrist och utgår från en vedertagen metod för att beräkna behovsnivån av bostäder. Det bör noteras att bostadsbehovet inte enbart beror på ökad befolkningstillväxt utan en förändring av den demografiska sammansättningen. En annan sak att notera är att detta avser en behovsbedömning och utgör ingen marknadsekonomisk bedömning av den efterfrågan eller köpkraft som finns i kommunen.

Nyckeltal 2024

- Färdigställda bostäder: prel. 1100 st.
- Beviljade bygglov för bostäder: 48 st.
- Bostäder i lagakraftvunna planer: 4449 st.
- Bostäder på gång: 800-900 st
- Överklagade detaljplaner: 33 procent

Möjligheter och utmaningar för bostadsbyggandet

Bostadsbyggandet påverkas av flera faktorer. Generellt sett så ökar bostadsproduktionen vid stigande befolkningstillväxt, ökade inkomster och låga räntor. Omvänt gäller att när befolkningen minskar eller inte ökar i samma takt som förut, när inkomsterna minskar eller när räntorna stiger så faller också bostadsbyggandet.

Följande avsnitt visar på några viktiga faktorer som direkt eller indirekt påverkar bostadsbyggandet i kommunen. Underlaget bygger bland annat på material från SKR, Finansinspektionen, SCB, Boverket samt på beskrivningar från kommunala tjänstepersoner.

Svårare att få finansiering

Både privatpersoner och byggherrar möter idag hårdare lånevillkor. Det gör det svårare att finansiera byggprojekt och bostadsköp. Räntekänsligheten hos hushållen har minskat efterfrågan. Trots att räntan har sjunkit sedan juni 2024 dröjer det innan detta får genomslag i antalet färdigställda bostäder. Prognosen för räntan är att den förblir oförändrad under året men osäkerheten i omvärlden är stor.

Ökade produktionskostnader

Byggkostnaderna steg kraftigt år 2022-2023 och har nu fallit en del. Dyrare byggmaterial och fallande bostadspriser gör att kalkylerna blir svåra att få ihop – särskilt i projekt med hög komplexitet, som centrala parkeringslösningar under mark. Byggkostnadernas nivå påverkar både möjligheten att genomföra projekt och vilka projekt som prioriteras.

Minskad köpkraft

Inflationen, i synnerhet under 2022, har medfört reallöneminskningar för hushållen, vilket minskar deras köpkraft och därmed efterfrågan på bostäder. Detta påverkar byggaktörernas incitament att starta nya projekt.

Matchning mellan mark och efterfrågan

Umeå kommun har i dagsläget ett stort antal byggrätter i gällande detaljplaner. Samtidigt väcker det frågan om dessa byggrätter alltid överensstämmer med var marknaden faktiskt vill bygga. Kan det finnas en viss obalans mellan tillgången på planlagd mark och efterfrågan på specifika lägen? Det kan finnas ett behov av att närmare analysera hur väl dagens byggrätter möter marknadens behov.

Intressekonflikter enligt PBL och mer omfattande utredningskrav

När kommunen planerar för förtätning och komplettering av bebyggelsen inom ramen för ”5 km-staden” är det naturligt att olika intressen behöver vägas mot varandra. Centrala lägen innebär ofta närhet till befintlig infrastruktur och service, men kan samtidigt krocka med riksintressen, bullerkrav eller miljökvalitetsnormer. Sådana intressekonflikter är i sig inte oväntade, men de kan leda till mer komplexa och utdragna planprocesser.

Att detaljplaneprocesserna har blivit mer komplexa bestyrks av det faktum att det i genomsnitt krävs cirka sju utredningar per detaljplan, enligt SKR – fler än tidigare. Det ökar både kostnader och tidsåtgång, vilket särskilt påverkar mindre aktörer som behöver investera tidigt i processen.

Överklaganden fördröjer byggstart

En stor andel detaljplaner överklagas generellt sett i Sverige. I Umeå kommun överklagades 33 % av planerna under det senaste året. Varje överklagande innebär en försening på i genomsnitt mellan 6 och 24 månader vilket påverkar tidplan och ekonomi för involverade aktörer.

Mycket få överklaganden leder till att planen upphävs av domstol. Överklagningar skapar dock ofta fördyringar och leder till fördröjningar i processen.

Överklaganden är vanligast i planer som ligger i närheten av befintliga bostäder, där boende ofta upplever att deras närmiljö påverkas. Industriplaner och planer som inte ligger i direkt anslutning till bebyggelse överklagas däremot mer sällan.

Bristande samordning mellan lagstiftningar

Tjänstepersoner inom kommunen lyfter att staten inte har tillräcklig överblick över hur olika lagar påverkar planering och byggande. Pågående förenklingsförsök har haft begränsad effekt. Behövs systemövergripande analyser av hur olika lagar samverkar eller motverkar varandra i planeringsprocessen.

Övergripande planering

Besök: Stadshuset, Skolgatan 31A

Postadress: 90180 Umeå

090 - 16 10 00

umea.kommun@umea.se

www.umea.se/kommun