

Bostadsbyggandet i Umeå

Nyckeltal år 2022 för bostadsbyggandet i Umeå kommun



Innehåll

3	Bostadsbyggandet i Umeå 2022
3	Planberedskap
4	Antal bostäder i antagna detaljplaner
4	Beviljade bygglov för bostäder
5	Hur många bostäder medger de beviljade byggloven?
5	Byggstartade bostäder efter stadsdel
6	Byggda bostäder efter hustyp
6	Byggda bostäder efter geografiskt läge
7	Hur blandat byggs det?
8	Lägenhetstyper i flerbostadshus
8	Hur stort är det framtida bostadsbehovet
8	Specialbostäder

Besök vår hemsida: www.umea.se/statistik

Omslagsbild: Umeå kommun

Kontaktpersoner:

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

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

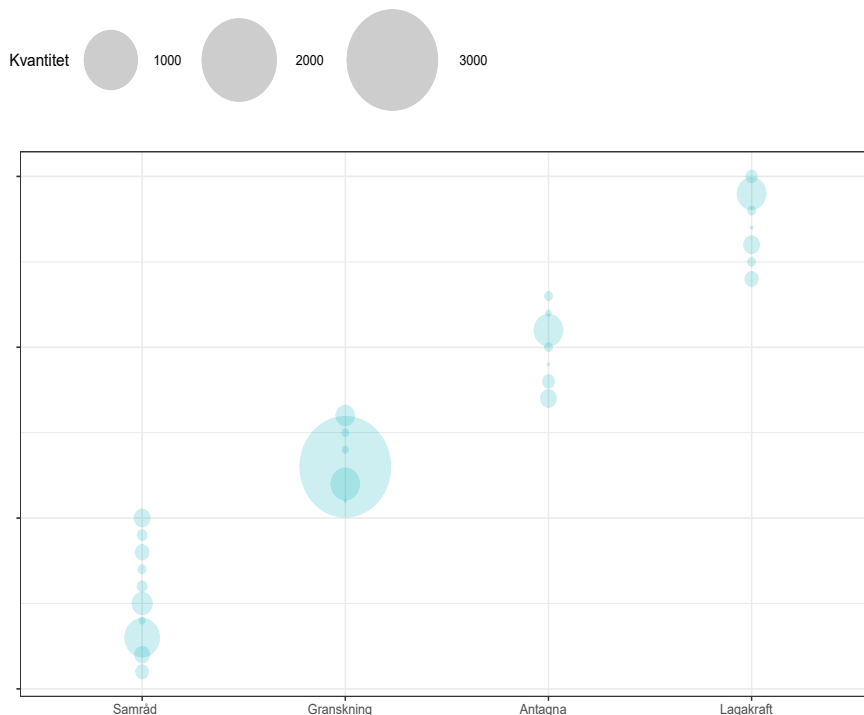
Daniel Levisson, Strategisk utveckling
tel. 090-16 12 57
daniel.levisson@umea.se

Bostadsbyggandet i Umeå, år 2022

Planberedskap

Syftet med att ta fram detaljplaner är att säkerställa att mark- och vattenområden används till de ändamål området är mest lämpat för. Lämplighet bedöms med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov. Under 2022 vann uppskattningsvis 435 nya bostäder lagakraft. Diagrammet nedan visar hur många bostäder som uppskattas kunna byggas inom respektive detaljplaneområde.

Figur 1. Detaljplaner för bostäder, december 2022.



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.

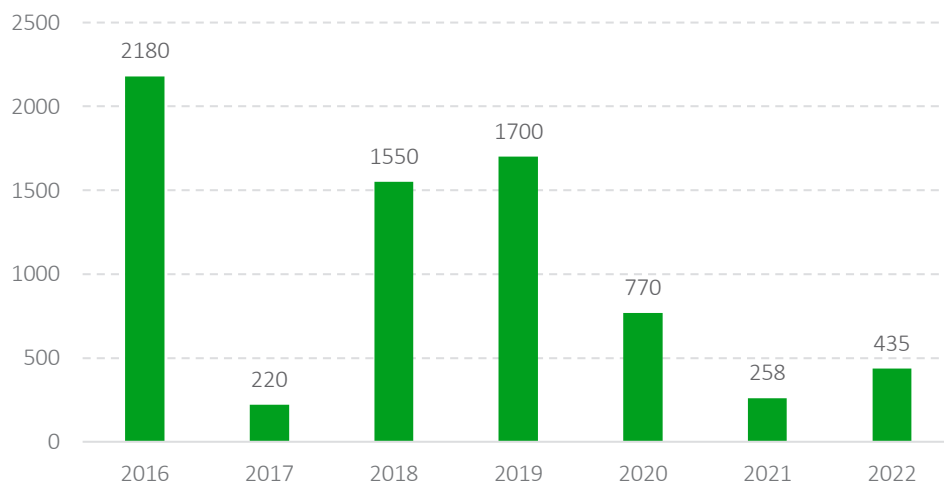
Lagakraftvunnen

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 2022 möjliggör. Planen för Tomtebo strand är avsedd att antas av Kommunfullmäktige 2023 och norra Ön ligger en bit längre fram i tiden.

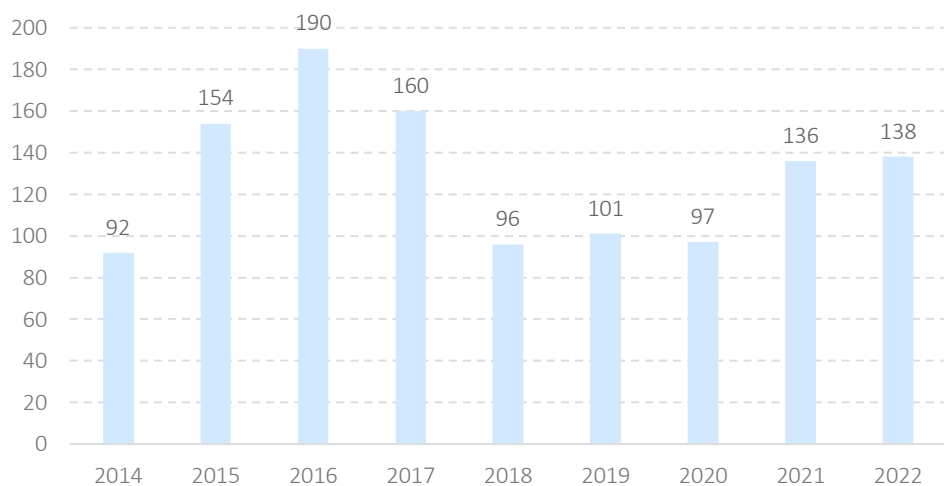
Figur 2. Antal bostäder i lagkraftvunna planer



Beviljade bygglov för bostäder

Under 2022 beviljades 138 bygglov för bostäder. År 2021 beviljades ungefär lika många bygglov, 136 stycken.

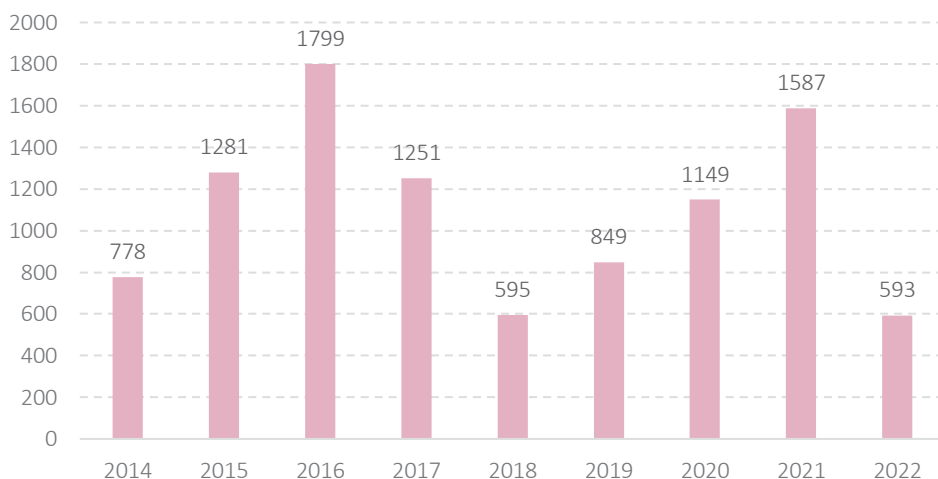
Figur 3. Beviljade bygglov för bostäder 2022



Hur många bostäder medger de beviljade byggloven?

Av de beviljade byggloven år 2022 så medger de cirka 593 bostäder och ger i ungefärliga tal plats för 1 200 personer.

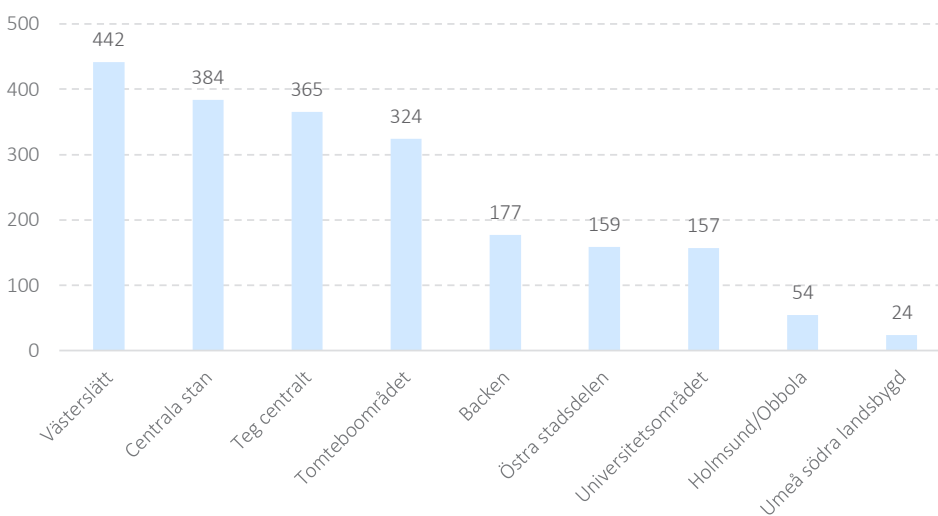
Figur 4. Antal bostäder som de beviljade byggloven medger respektive år.



Byggstartade bostäder efter stadsdel

Diagrammet nedan visar antalet bostäder som är igång och byggs just nu. Flest bostäder byggs inom Centrala stan, på Teg och Västerslätt. I runda tal är cirka 2 000 bostäder i röret.

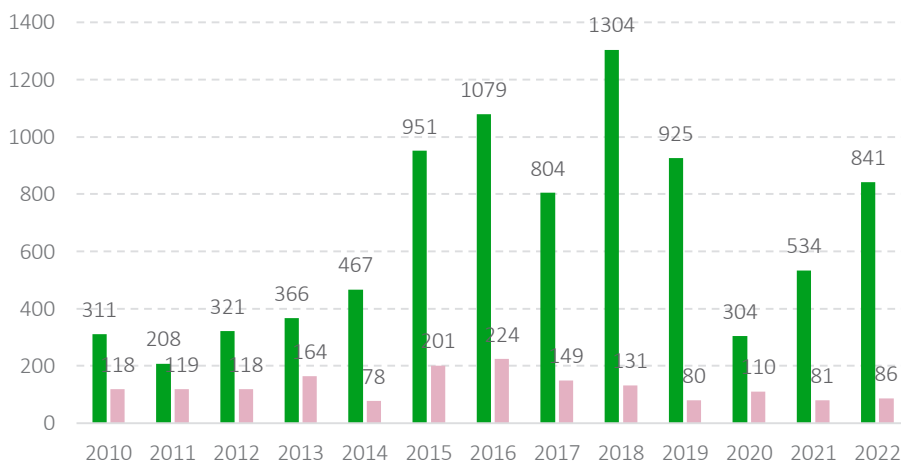
Figur 5. Antal bostäder på gång, april 2023.



Byggda bostäder efter hustyp

Det färdigställdes i Umeå kommun preliminärt 927 bostäder under år 2022. I mitten av maj publicerar Statistiska centralbyrån (SCB) officiell statistik för antalet färdigställda bostäder.

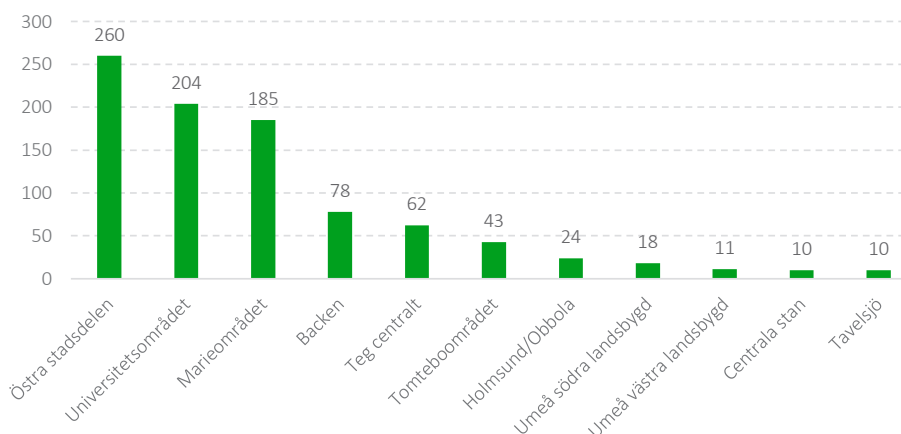
Figur 6. Bostadsbyggande i Umeå kommun år 2012-2022, efter hustyp.



Byggda bostäder efter geografiskt läge

Diagrammet visar att bostadsbyggandet huvudsakligen har skett i Östra stadsdelen, på Universitetsområdet och Marieområdet. Cirka 70 procent av byggandet har skett inom dessa områden. Av samtliga bostäder som färdigställdes 2022 var 157 studentbostäder.

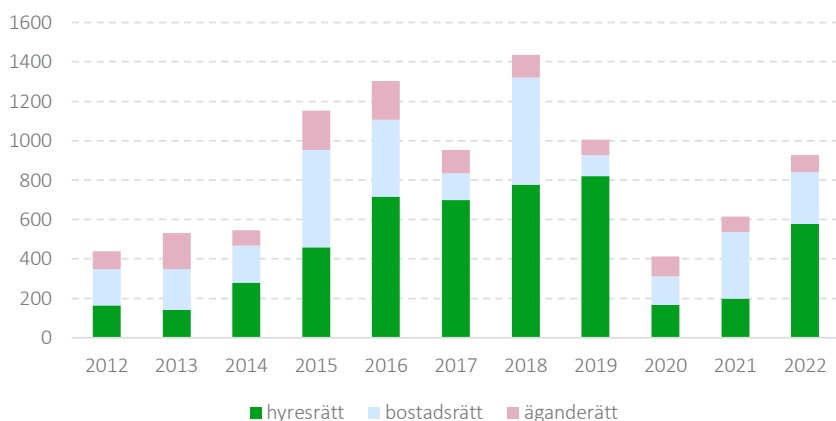
Figur 7. Färdiga bostäder per stadsdel, > 9 st.



Hur blandat byggs det?

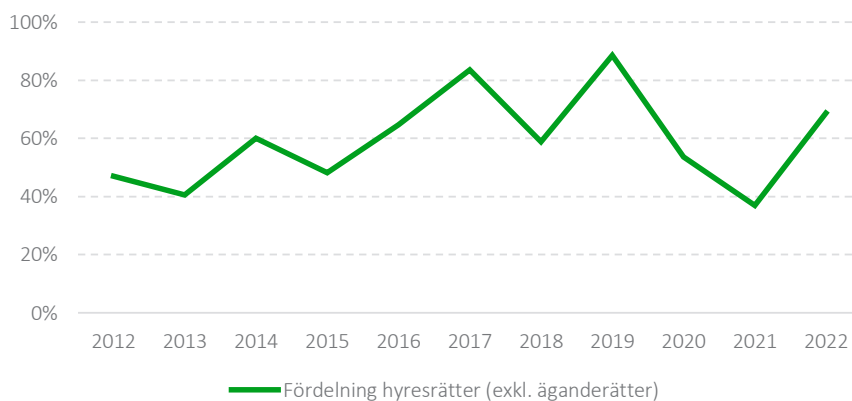
År 2022 utgjorde hyresrätter 62 procent av samtliga 927 nybyggda bostäder. Bostadsrätterna utgjorde 29 procent och äganderätterna 9 procent. Antalet äganderätter utgör alltid en mindre del av den totala volymen.

Figur 8. Upplåtelseform på de byggda bostäderna under åren 2012-2022



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 2022. Det byggs alltså förhållandevis något fler hyresrätter men det är en relativt jämn fördelning.

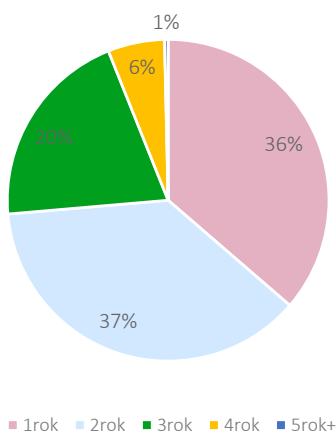
Figur 9. Andel hyresrätter av lägenheter i flerbostadshus



Lägenhetstyper i flerbostadshus

Under 2022 byggdes det 36 procent ettor, 37 procent tvåor, 20 procent treor och 7 procent fyror eller större lägenheter. Detta avser fördelningen av rumsstorlekar inom flerbostadshus.

Figur 10. Antal rum i byggda bostäder 2022.



”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 1 300 personer varje år fram till år 2034. Om personer bor på samma sätt under denna period som idag genererar detta ett behov på cirka 750-800 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.

En hushållsprojektion visar att behovet av olika lägenhetstyper under prognosperioden är 47 procent ettor, 28 procent tvåor, 10 procent treor, 11 procent fyror och 4 procent femmor eller större lägenheter. Behovet av små lägenheter bedöms alltså fortsatt vara stort i framtiden givet att preferenserna är samma som idag.

Specialbostäder

Under 2022 byggdes det 157 stycken studentbostäder.

Nyckeltal 2022

- Färdigställda bostäder: 927 st, varav 157 studentbostäder.
- Beviljade bygglov för bostäder: 138 st
- Planberedskap för 427 nya bostäder.

Övergripande planering

Besök: Stadshuset, Skolgatan 31A

Postadress: 90180 Umeå

090 - 16 10 00

umea.kommun@umea.se

www.umea.se/kommun