

Bostadsbyggandet i Umeå

Nyckeltal 2020 för bostadsbyggandet i Umeå kommun



Innehåll

3 Bostadsbyggandet i Umeå 2020

- 3 Planberedskap
- 4 Beviljade bygglov för bostäder
- 4 Hur många bostäder medger de beviljade byggloven?
- 5 Byggstartade bostäder
- 5 Byggda bostäder efter hustyp
- 6 Byggda bostäder efter geografiskt läge 2020
- 7 Hur blandat byggs det?
- 7 Specialbostäder
- 8 Lägenhetstyper
- 8 Hur stort är det framtida bostadsbehovet?

Besök vår hemsida: www.umea.se/statistik

Omslagsbild: Peter Thuresson

Kontaktpersoner:

Peter Thuresson, Övergripande planering
tel. 090-16 23 70
peter.thuresson@umea.se

Josefina Rosenlöv, Övergripande planering
tel. 090-16 12 42
josefina.rosenlov@umea.se

Daniel Levisson, Övergripande planering
tel. 090-16 12 57
daniel.levisson@umea.se

Analysgruppen@umea.se

Bostadsbyggandet i Umeå 2020

Planberedskap

Under 2020 vann uppskattningsvis 770 nya bostäder lagakraft. Diagrammet nedan visar en bild från december 2020 hur många bostäder som då befann sig i respektive planskede.

Figur 1. Detaljplaner för bostäder, ögonblicksbild från december 2020.



Fakta

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.

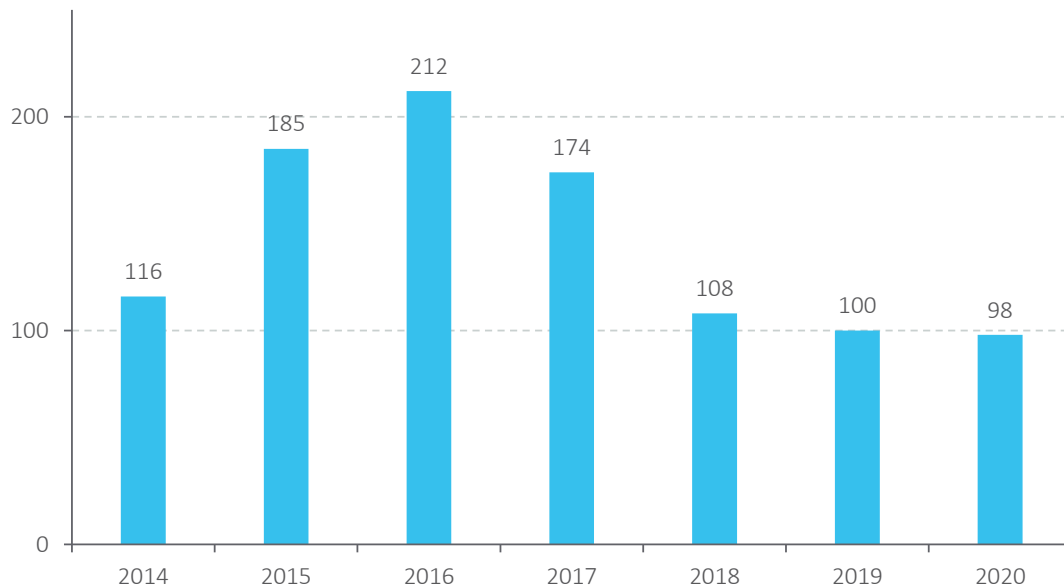
Lagakraftvunnen

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

Beviljade bygglov för bostäder

Under 2020 beviljades 98 bygglov för bostäder. År 2019 beviljades lite fler bygglov, 100 stycken.

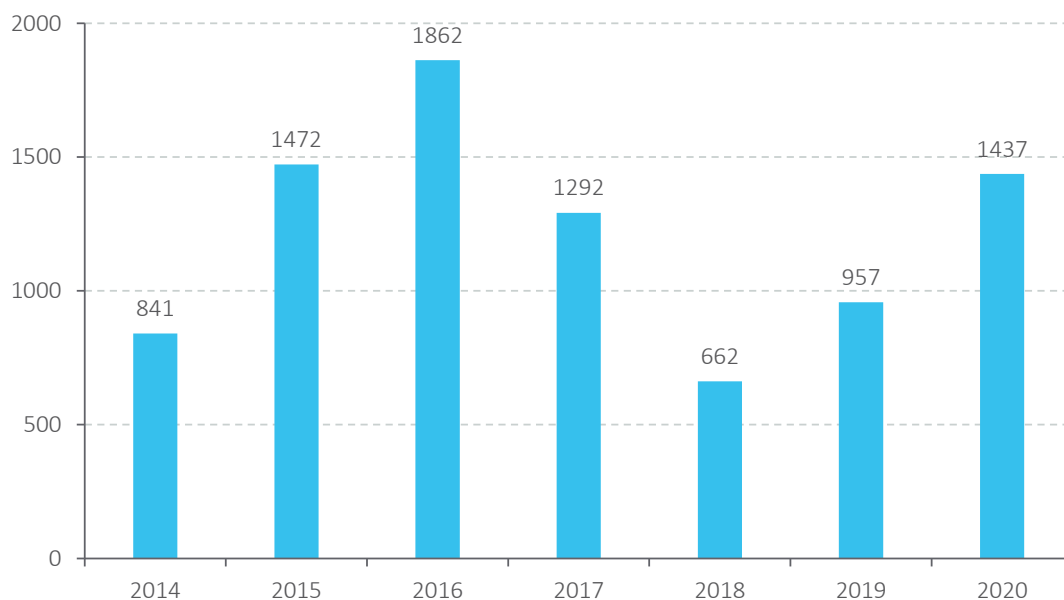
Figur 2. Diagram 1



Hur många bostäder medger de beviljade byggloven?

Av de beviljade byggloven år 2020 så medger de 1437 bostäder och ger i ungefärliga tal plats för 2800 personer.

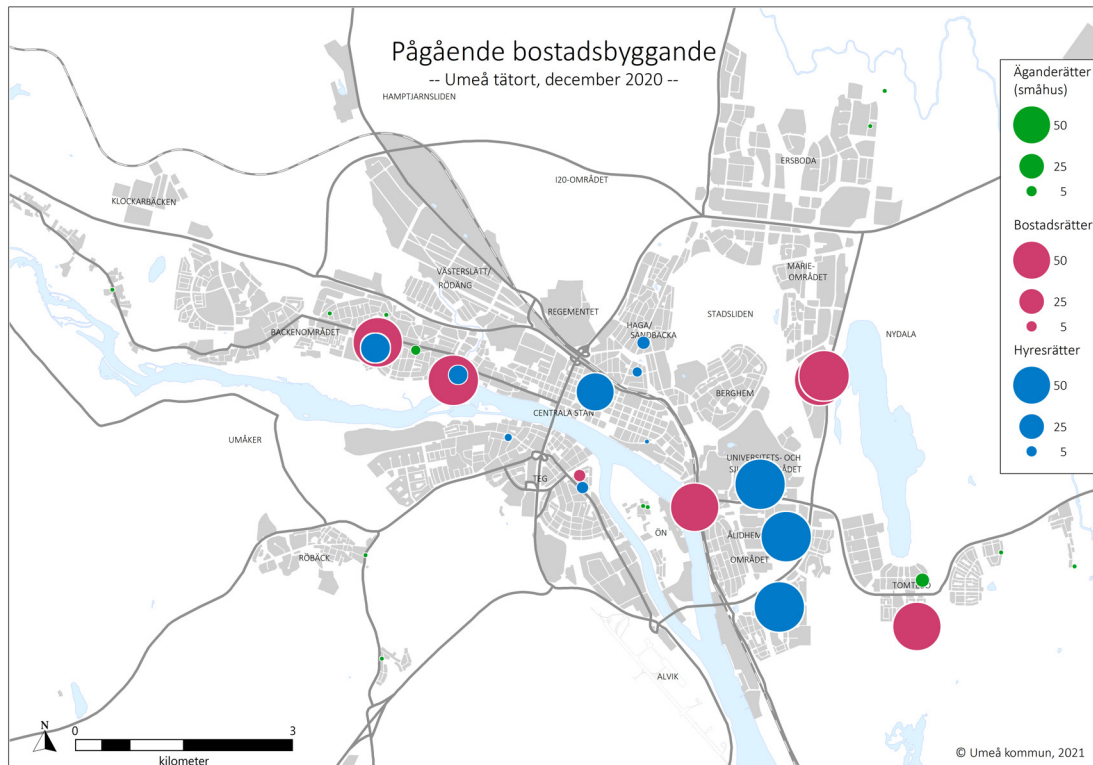
Figur 3. Antal bostäder som de beviljade byggloven medger respektive år.



Byggstartade bostäder

Kartan nedan visar bostäder som var byggstartade i december år 2020. Totalt påbörjades 640 bostäder under 2020. Kartan visar även sådant som började byggas innan 2020.

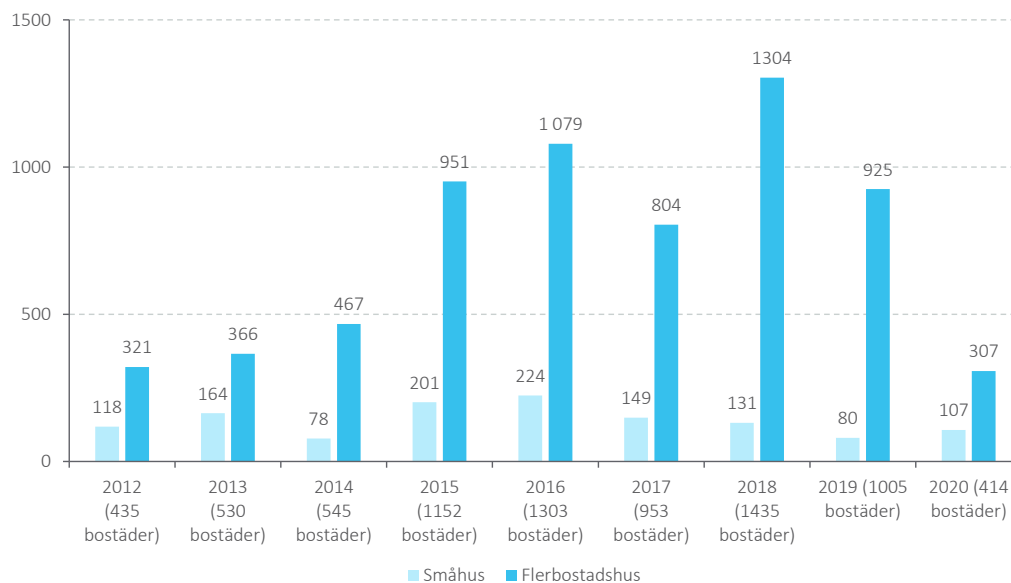
Figur 4. Pågående bostadsbyggnande i Umeå tätort vid 2020 års slut.



Byggda bostäder efter hustyp

Preliminärt blev 414 bostäder inflyttningsklara år 2020. Officiell statistik publiceras i maj.

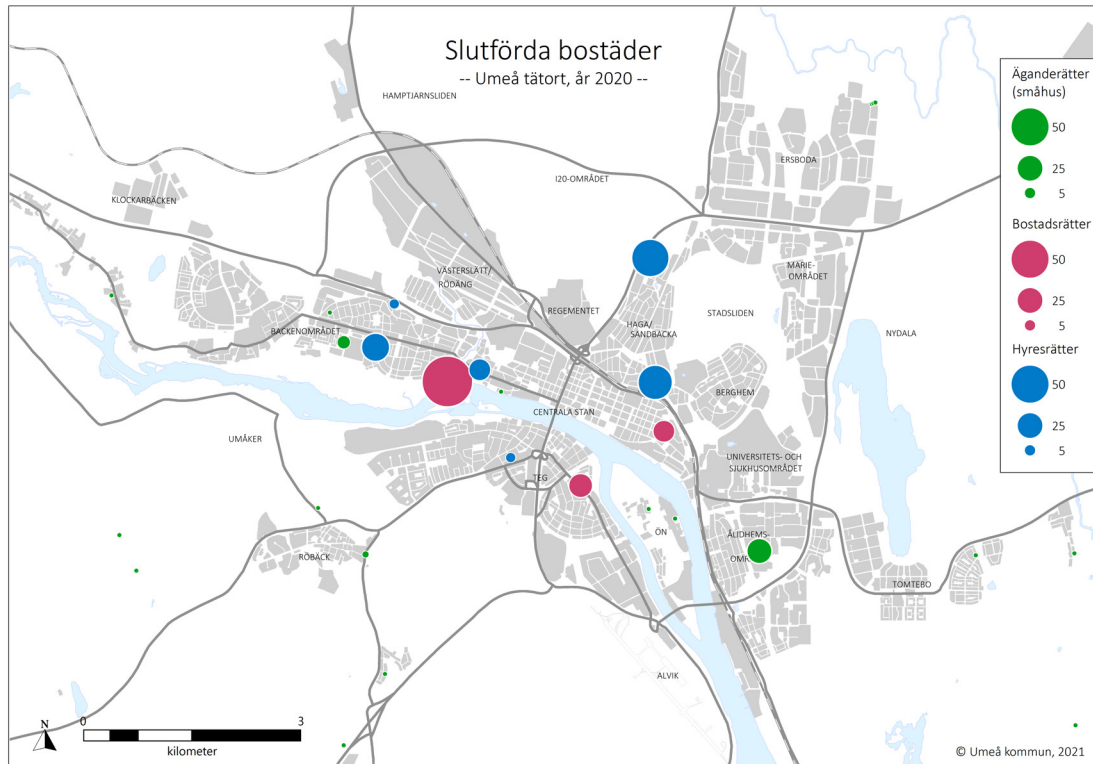
Figur 5. Bostadsbyggnande i Umeå kommun år 2012-2020.



Byggda bostäder efter geografiskt läge 2020

Kartan visar att bostadsbyggandet huvudsakligen har skett i Centrala stan, Haga/Sandbacka och på Backenområdet. Cirka 68 procent av byggandet har skett inom dessa områden. Av samtliga bostäder som färdigställdes år 2020 var blott 10 st studentbostäder (år 2019, 468 st).

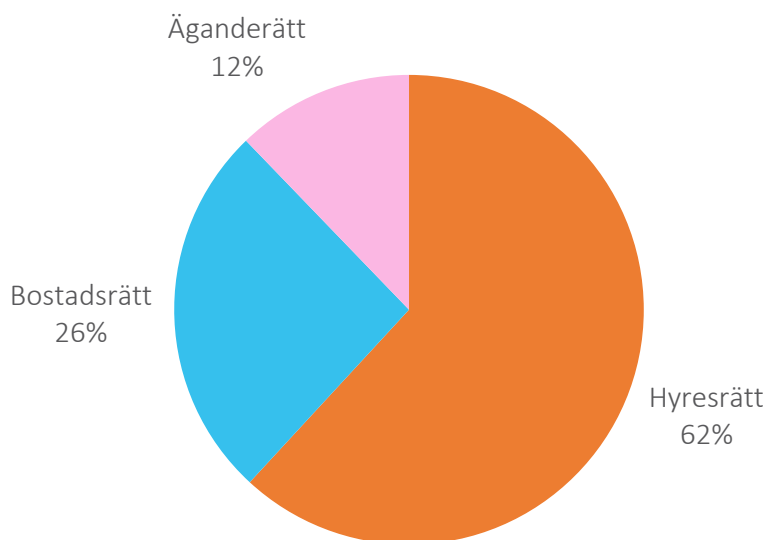
Figur 6. Färdigställda bostäder i Umeå kommun år 2020.



Hur blandat byggs det?

År 2020 utgjorde hyresrätter 38 procent av samtliga inflyttningsklara bostäder. Bostadsrätterna utgjorde 36 procent och småhusen 26 procent. Diagrammet nedan visar ett genomsnitt av de byggda bostädernas upplåtelseform baserat på de senaste 5 åren. Att förhållandevis många hyresrätter har byggts mellan 2016 och 2019 beror bland annat på den höga produktionen av studentbostäder.

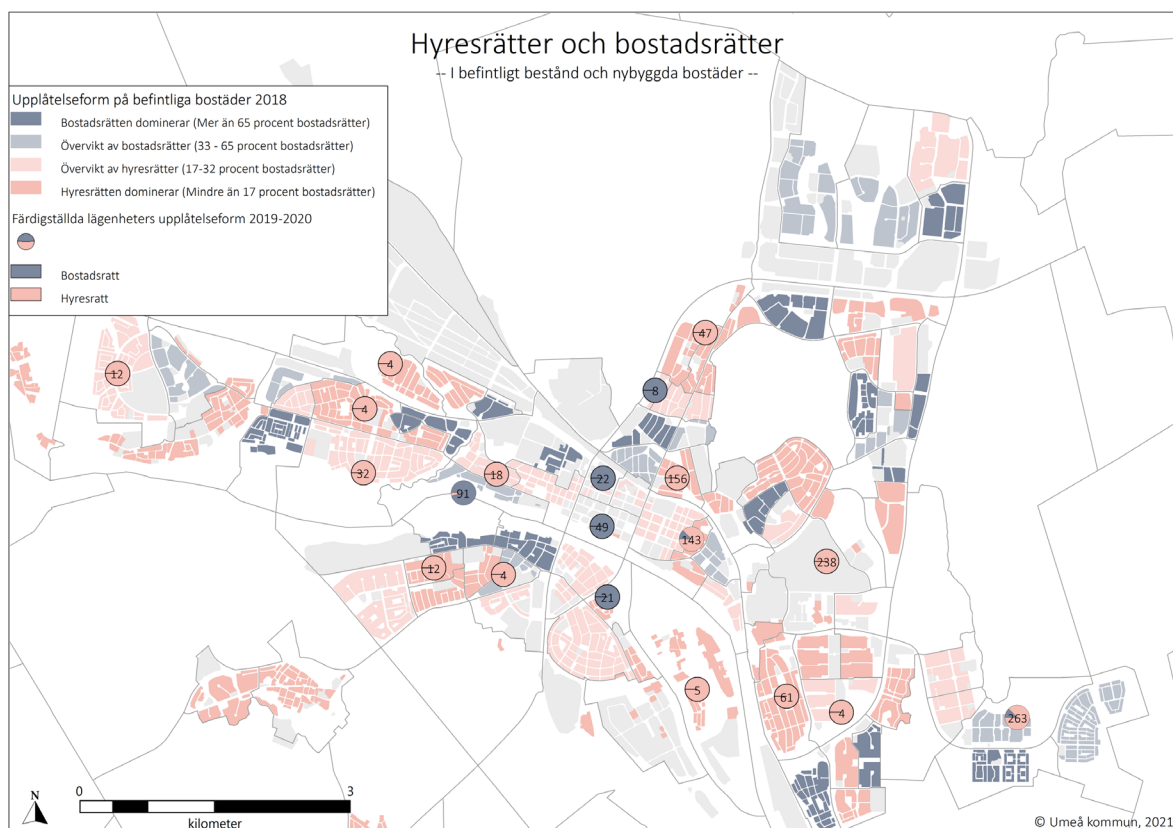
Figur 7. Upplåtelseform på de byggda bostäderna under åren 2016-2020.



”Med blandade upplåtelseformer och olika typer av bostäder samt goda mötesplatser skapas bättre förutsättningar för jämställdhet och integration vilket kan ge positiva följd effekter såsom minskad boendesegregation.”

Utdrag från Umeå kommuns översiktsplan

Figur 8. Tillkomst av bostadsrätter och hyresrätter per geografiskt område



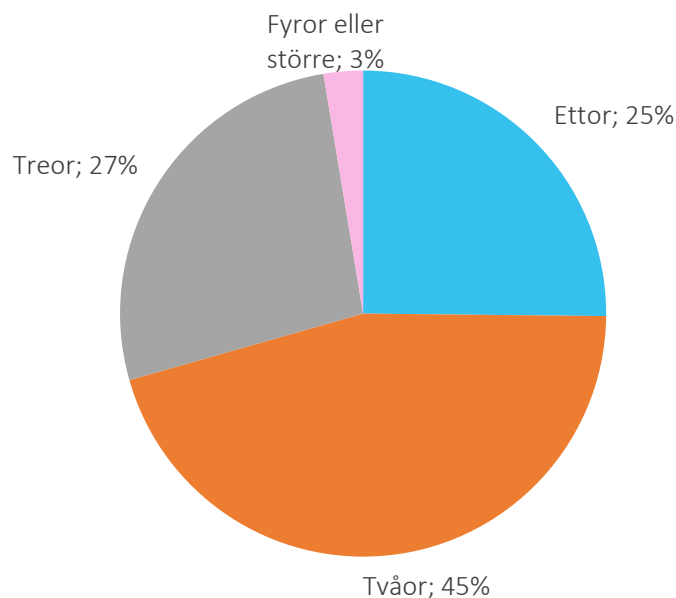
Kartan visar vilken upplåtelseform det fanns mest av i respektive område vid 2018 års slut. Cirkeldiagrammet visar upplåtelseformen på de bostäder som byggts under 2019 och 2020. Det är eftersträvarvärt att ha en blandning av upplåtelseformer i områdena för att det ska finnas möjlighet för hushåll med olika ekonomiska förutsättningar att ha möjlighet att hitta en bostad. Bostadsrätterna utgör 32 procent av lägenheterna i flerbostadshus i Umeå kommun och det byggs även färre bostadsrätter än hyresrätter. Därför är gränsen mellan kartans två färger satt till 32 procent. Områden med blå färg har alltså en högre andel bostadsrätter än kommunsnittet och korallfärgade områden har en högre andel hyresrätter än kommunsnittet. Det är inte i alla geografiska områden som det byggs flerbostadshus under 2019 och 2020 och det är endast områden där det byggs som har ett cirkeldiagram.

I den mest centrala delen av Umeå tätort är det något fler områden med större andel hyresrätter och det är endast bostadsrätter som byggts under de senaste två åren. Ett steg längre ut från centrum är det fortfarande fler hyresrätter än bostadsrätter men där har det byggts mer hyresrätter. Området närmast älven öster om Tvärån bryter av mönstret då en hög andel av bostäderna i beståndet år 2018 var bostadsrätter och det enda som byggts under de senaste två åren har varit bostadsrätter. Bostadsbyggandet har legat på en lägre nivå år 2020 jämfört med tidigare och därför har det byggts i färre områden än tidigare år. Sex av tjugo områden har fått bostäder som skiljer sig från områdets upplåtelseform. Av dessa sex är det endast två områden som har övervikt av bostadsrätter och tillskottet är hyresrätter. De övriga fyra områdena har övervikt av hyresrätter och tillskottet är bostadsrätter. Tretton områden har en övervikt av hyresrätter och fått ett tillskott av fler hyresrätter. Ett område har en övervikt av bostadsrätter och fått tillskott av fler bostadsrätter.

Lägenhetstyper

Under 2020 byggdes det 25 procent ettor, 45 procent tvåor, 27 procent treor och 3 procent fyror eller större lägenheter. Fördelningen av små och stora lägenheter avviker inte nämnvärt från 2016-2019.

Figur 9. Antal rum i byggda bostäder 2020.



Hur stort är det framtida bostadsbehovet?

Enligt Umeå kommuns befolkningsprognos växer Umeås befolkning med i genomsnitt cirka 1 500 personer varje år fram till år 2032. Om personer bor på samma sätt under denna period som idag genererar detta ett behov på cirka 800-900 bostäder per år (exklusive dagens bostadsbrist) enligt en vedertagen metod för att beräkna behovsnivån av bostäder. Viktigt att notera är att bostadsbehovet inte enbart beror på ökad befolkningstillväxt utan en förändring av den demografiska sammansättningen. En annan viktig sak att notera är att detta avser en behovsbedömning och utgör ingen marknadsekonomisk bedömning av den efterfrågan (köpkraft) som finns.

En hushållsprojektion från år 2020 visar att behovet av olika lägenhetstyper under prognosperioden är 47 procent ettor, 27 procent tvåor, 9 procent treor, 10 procent fyror och 6 procent femmor eller större lägenheter. Detta under antagandet att varje hushåll i framtiden vill bo på samma sätt eller på liknande sätt som idag. Behovet av små lägenheter bedöms alltså fortsatt vara stort i framtiden.

Specialbostäder

Under 2020 byggdes det 4 stycken bostäder för funktionshindrade. Specialbostäder, där även studentbostäder ingår, utgjorde en marginell del av kommunens tillskott på bostäder.

Nyckeltal 2020

- Färdigställda bostäder: prel. 414 st, varav 10 studentbostäder och 4 LSS-bostäder.
- Beviljade bygglov för bostäder: 98 st
- Antal byggstartade bostäder: 642 st
- Planberedskap för 770 nya bostäder.

Övergripande planering

Besök: Stadshuset, Skolgatan 31A

Postadress: 90180 Umeå

090 - 16 10 00

umea.kommun@umea.se

www.umea.se/kommun