



Bostadsbyggande och prisutveckling

Bostadsmarknaden i Umeå kommun 2025

Bilden är retuscherad med AI.

Innehållsförteckning

Inledning	3
Byggnad och prisutveckling på bostadsmarknaden i Umeå kommun	4
Plan- och byggprocess	4
Ledtider för detaljplaner med bostäder	5
Antal bostäder i antagna detaljplaner	7
Beviljade bygglov för bostäder	8
Hur många bostäder medger de beviljade byggloven?	9
Handläggningstider för bygglov gällande bostäder	10
Byggnad och färdigställande	11
Byggstartade bostäder och slutförda projek	11
Färdigställda bostäder per 1 000 invånare	12
Hur blandat byggs det?	12
Förutsättningar för bostadsbyggandet	13
Reallöner	13
Inflation	14
Styrränta	15
Prisutveckling	16
Bostadsrätter	16
Villapriser	17
Möjligheter och utmaningar för bostadsbyggandet	18
Bilaga	19

Produktion

Text och analys:

Peter Thuresson

peter.thuresson@umea.se

090-16 23 70

Strategisk utveckling, Umeå kommun.

Kontakt: analysgruppen@umea.se

Grafisk form: Mia Han, Kommunikation, Umeå kommun.

Foto: Astrakan Images AB, Fredrik Larsson, Johnér, Matilda Audas Björkholm, Scandinv.

Besök vår webbplats: umea.se/statistik



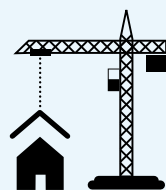
Inledning

Följande rapport innehåller uppgifter om bostadsbyggandet i Umeå kommun samt prisutvecklingen på bostäder. I rapporten redovisas uppgifter om lagakraftvunna detaljplaner, handläggningstider för planer och bygglov, bostäder som byggs, bostäder som färdigställts samt priser på bostadsrätter och villor. Rapporten ersätter den tidigare rapporten "Bostadsbyggandet i Umeå".

Snabba fakta, referensår 2025

1 989

Bostäder
i lagakraftvunna
planer



322 bostäder
i pipen december
2025

771

Färdigställda
bostäder

394

Hysesrätter



Småhus: 46

331

Bostadsrätter



Genomsnittligt antal
dagar till försäljning:
Bostadsrätter 43 dagar
Villor 30 dagar

-2,1%

Bostadsrätter

-2,6%

Villor

Årlig prisförändring gentemot år 2024

kvm

Genomsnittligt
kvadratmeterpris,
bostadsrätter

31 178 kr

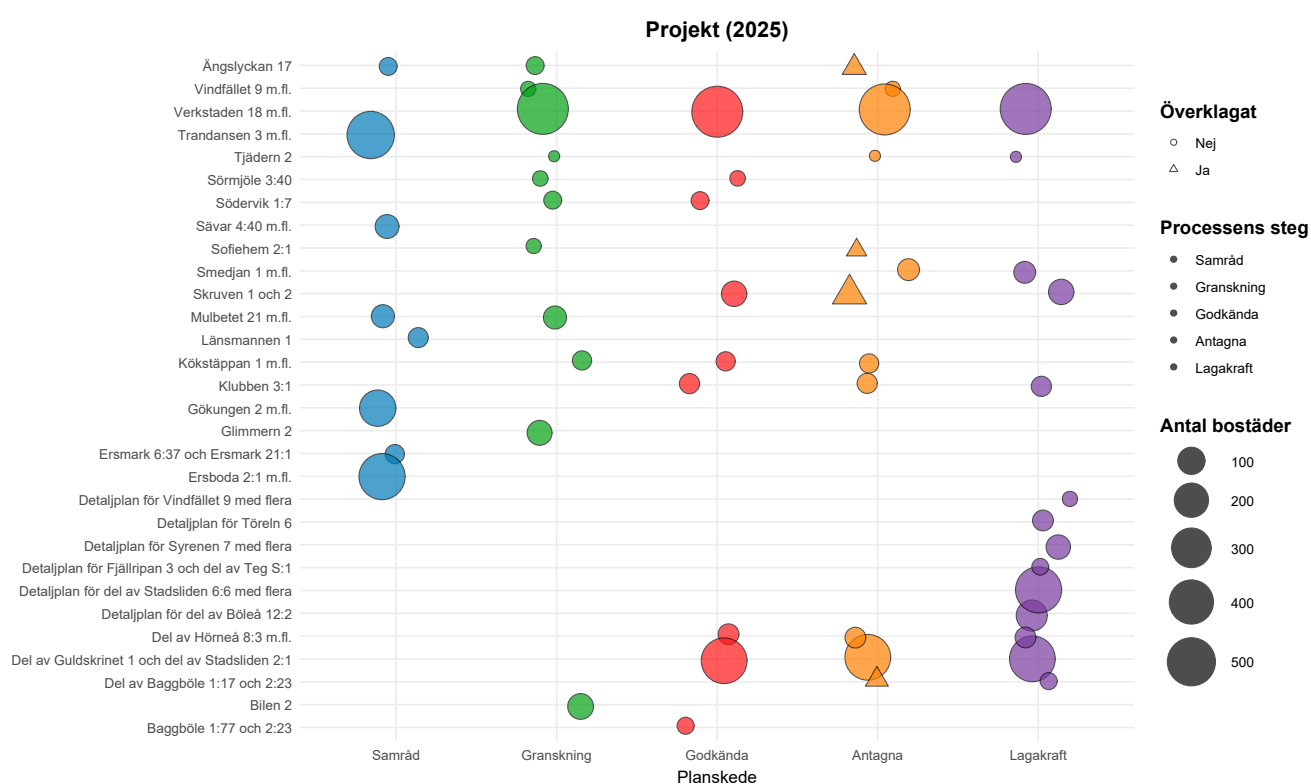
Byggande och prisutveckling på bostadsmarknaden i Umeå kommun

Plan- och byggprocess

En detaljplan anger hur mark- och vattenområden ska användas för att nyttjas på bästa sätt. 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 2025 trädde detaljplaner i kraft som har möjliggjort byggnation av närmare 2 000 bostäder.

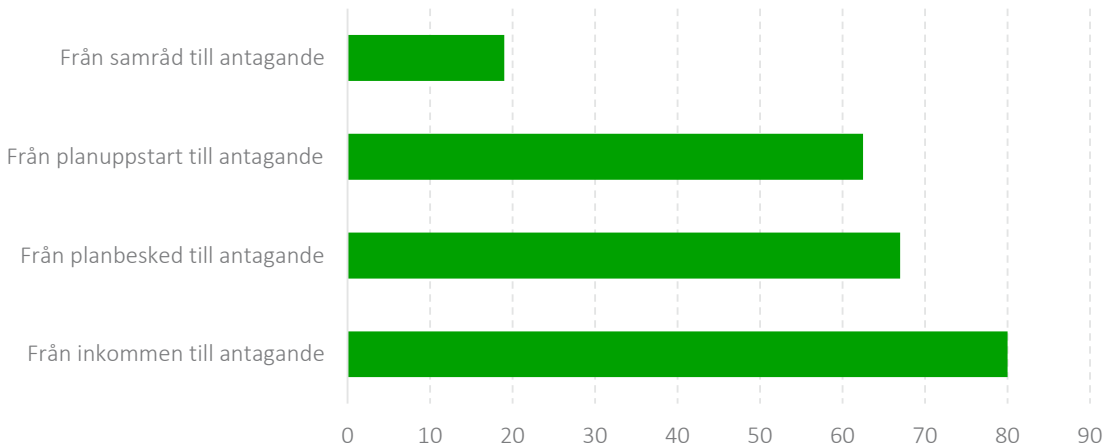
Figur 1. Detaljplaner för bostäder år 2025. Senaste planskede fram till och med december 2025. Källa: Umeå kommun.



Ledtider för detaljplaner med bostäder

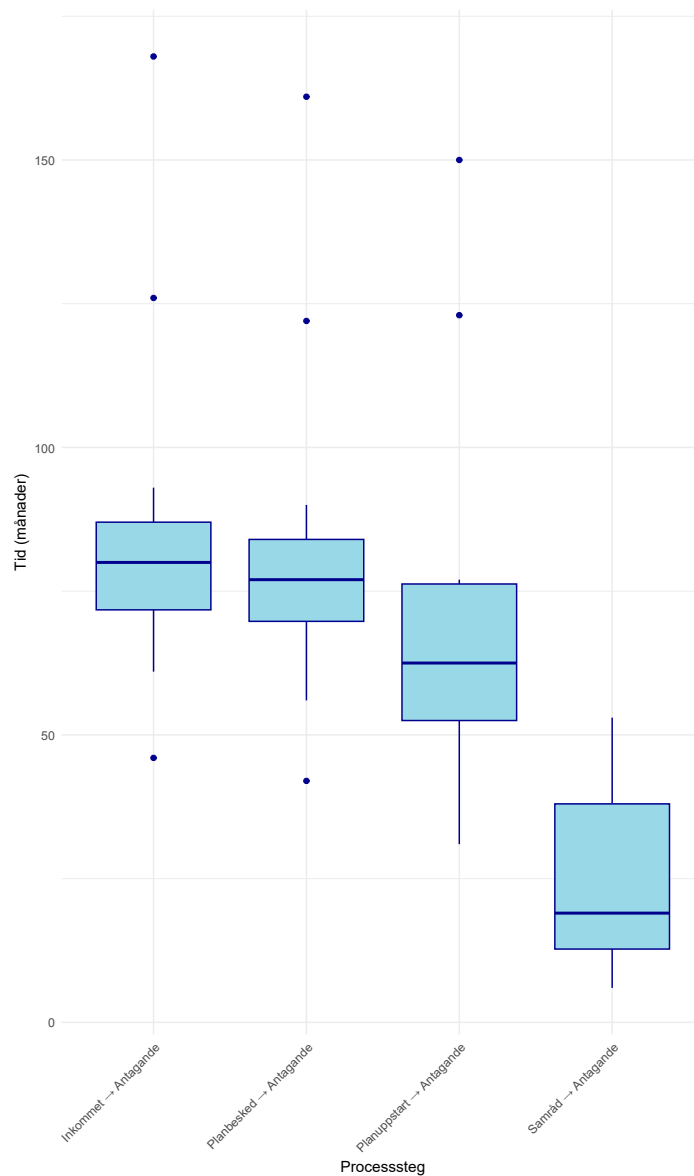
Från planuppstart tog det i genomsnitt 57 månader under år 2025 att handlägga en plan.

Figur 2. Ledtider för planer utifrån olika mått, år 2025. Källa: Umeå kommun.



En relativt stor variation finns mellan olika planer vilket framgår i låda-grammet.

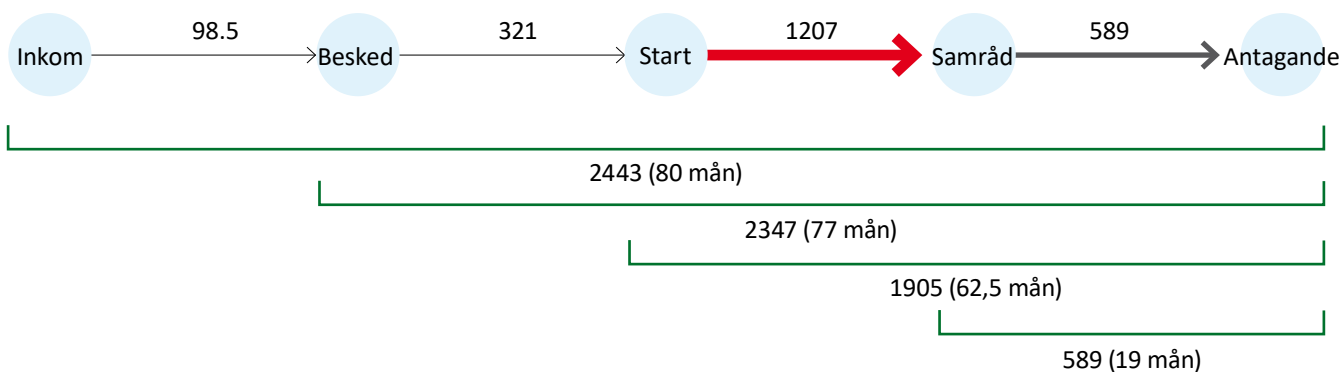
Figur 3. Variation i ledtider per plan. Källa: Umeå kommun.



I genomsnitt har det tagit 80 månader för planer för bostäder, från inkommen planansökan till planen har antagits. Då Umeå kommun har ett stort tryck på planläggningen hamnar

inkomna ansökningar i kö innan handläggning kan påbörjas. Den genomsnittliga kötiden var 2025 10,5 månader och denna tid är inräknad i den totala handläggningstiden.

Figur 3 b. Ledtider, mediantider. Tiderna på pilarna i flödet visar på mediantid mellan moment. De är inte additiva och kan inte summeras till total mediantid. För att se återstående tid, se på återstående tid nedanför processflödesdiagrammet. Statistiken är baserad på 12 ärenden. *Källa: Umeå kommun.*



Längst tid har det tagit för Guldskrinet, 168 månader, som medger cirka 440 bostäder medan Verkstaden som medger 540 bostäder tog cirka 72 månader, från inkommen ansökan till antagande.

Det finns inget uppenbart samband mellan antalet bostäder i en detaljplan och dess handläggningstid. Snarare handlar det om resurser för handläggning och hur komplexa förutsättningarna i planerna är. Behovet av olika utredningar,

platsens specifika villkor, projektets omfattning samt påverkan på omgivningen har större betydelse. I ärenden där flera intressen står mot varandra, där omfattande samordning krävs mellan kommunala aktörer eller där det finns särskilda begränsningar, exempelvis kopplade till artskydd, naturvärden eller kulturmiljö, tenderar handläggningstiderna att bli längre.

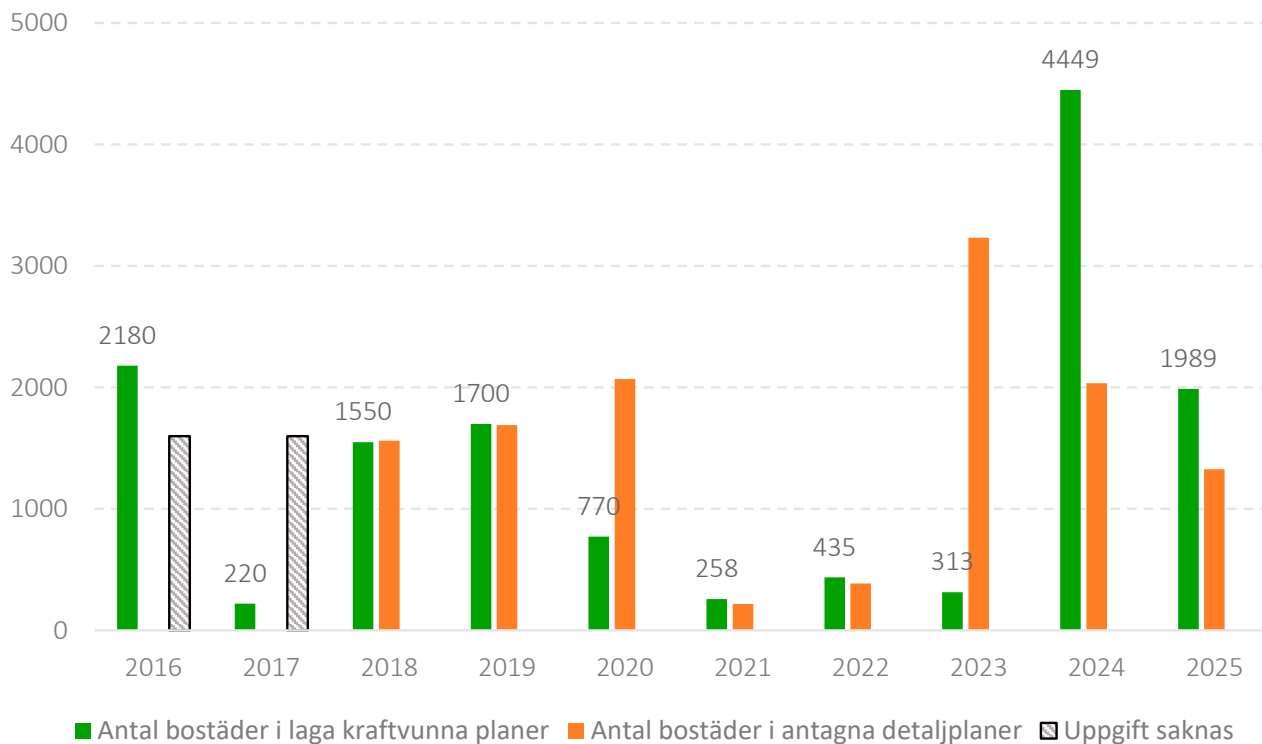


Antal bostäder i antagna detaljplaner

Figuren nedan visar det uppskattade antalet bostäder som de antagna detaljplanerna år 2016 till 2025 möjliggör. Planen för Verkstaden 18, Stadsliden 6:6 och Guldskrinet 1 utgör de

största tillskotten av de lagakraftvunna planerna och står för cirka 74 procent av byggrätterna.

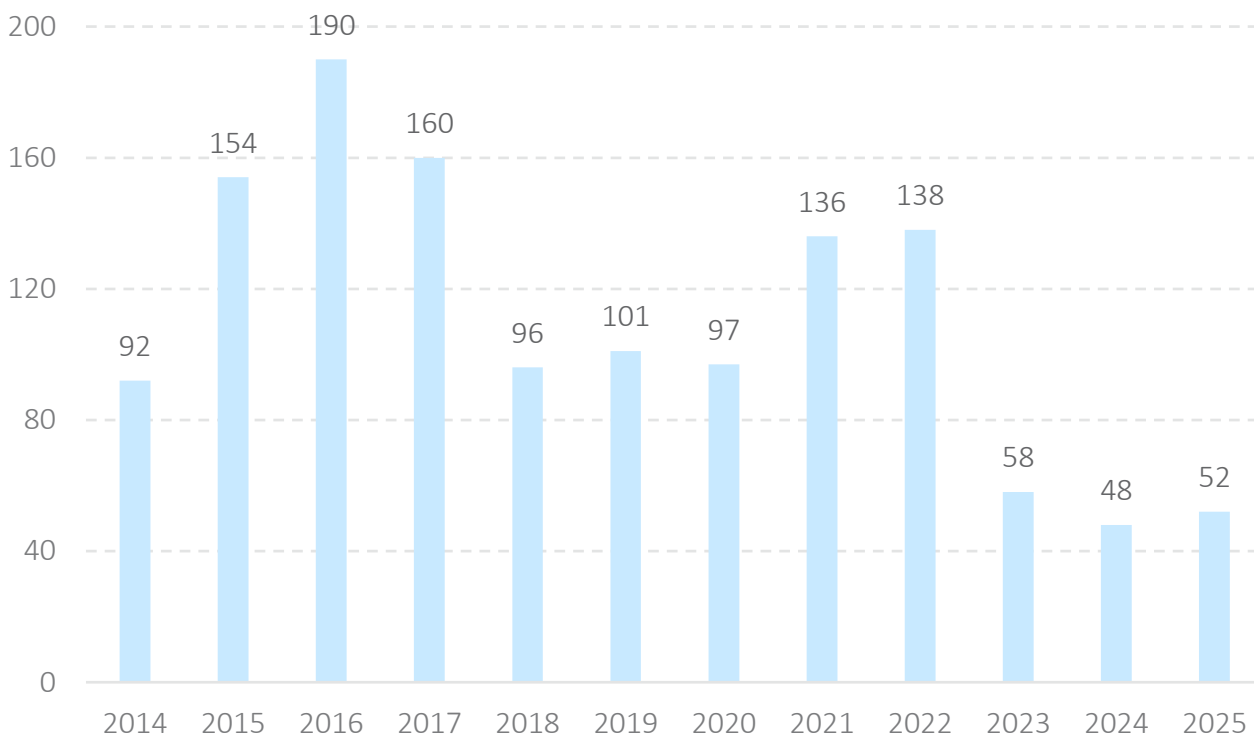
Figur 4. Antal bostäder i antagna och lagakraftvunna planer. Källa: Umeå kommun.



Beviljade bygglov för bostäder

År 2025 beviljades det 52 bygglov för bostäder. År 2024 beviljades 48 bygglov för bostäder och år 2023 beviljades det marginellt fler, 58 stycken.

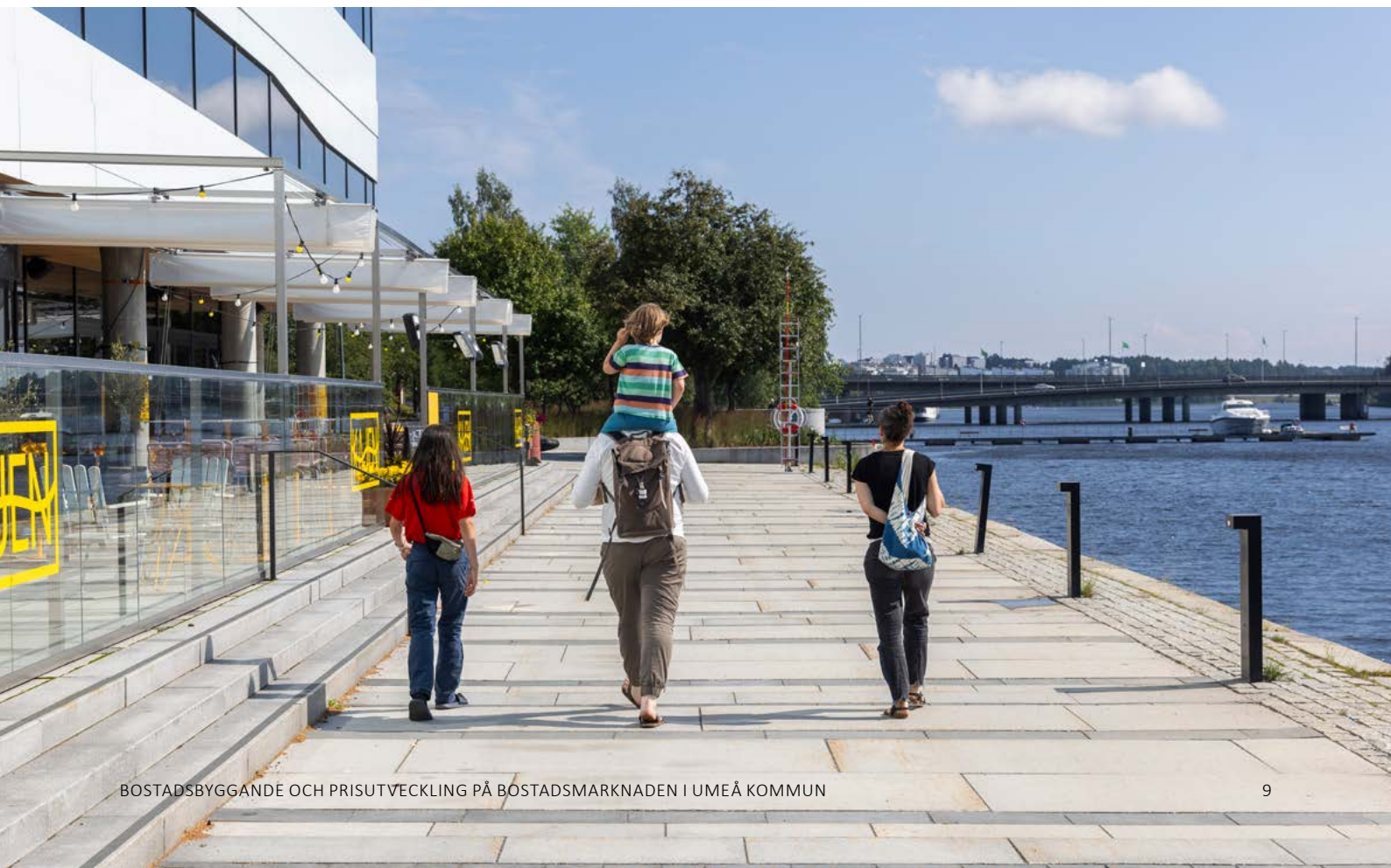
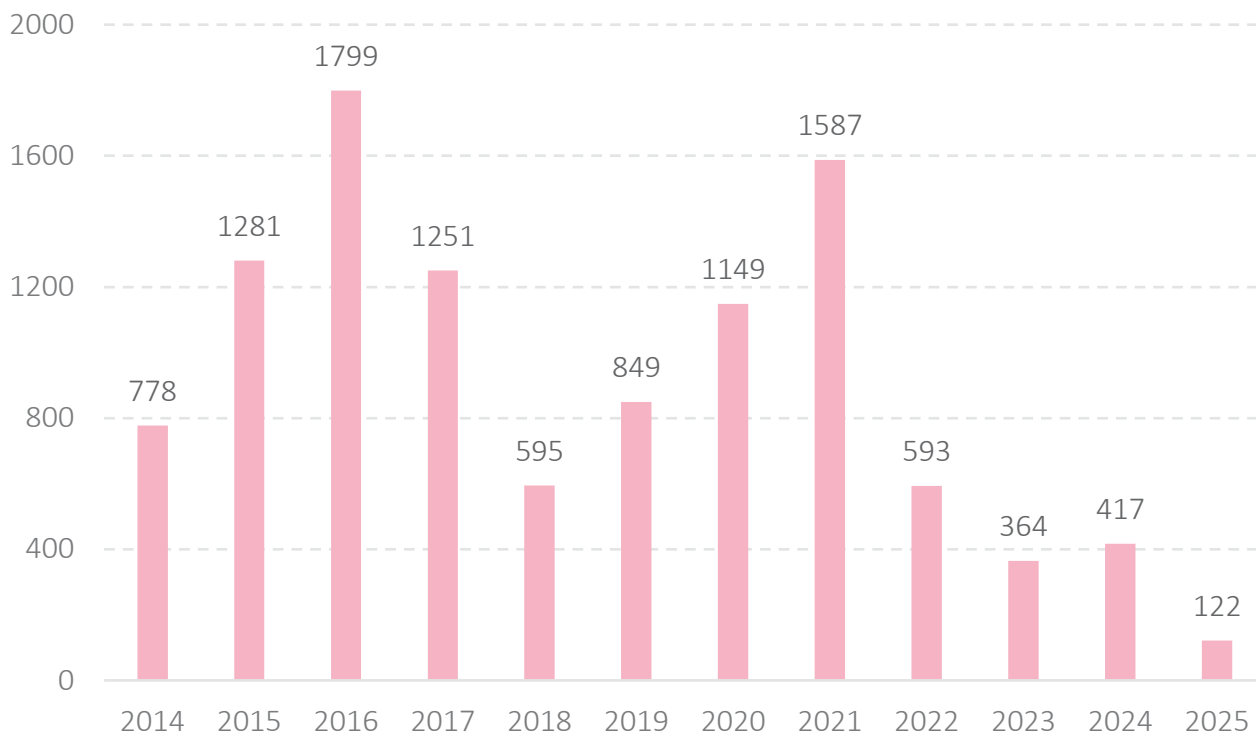
Figur 5. Beviljade bygglov för bostäder. Källa: Umeå kommun.



Hur många bostäder medger de beviljade byggloven?

Av de beviljade byggloven år 2025 så medger de cirka 122 bostäder vilket är en stor nedgång sedan 2021.

Figur 6. Antal bostäder som de beviljade byggloven medger. Källa: Umeå kommun.

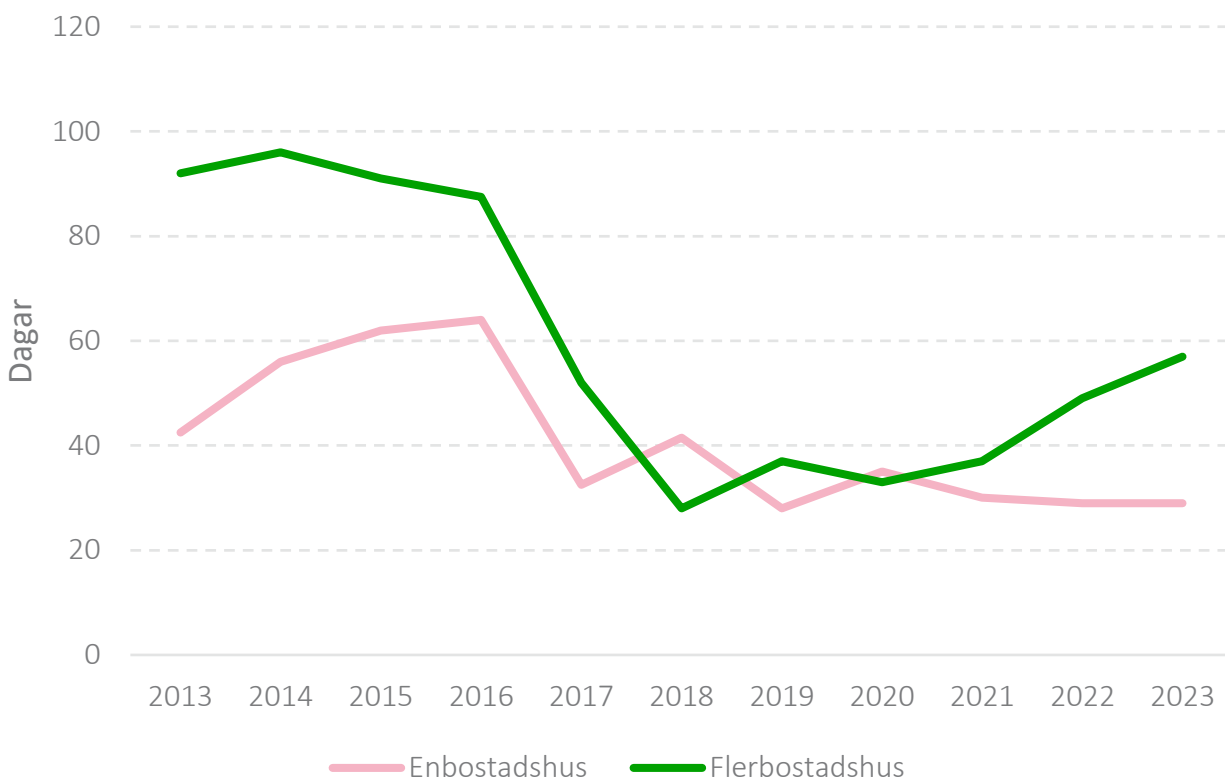


Handläggningstider för bygglov gällande bostäder

Handläggningstiderna för bygglov avseende enbostadshus har minskat sedan 2013. Utvecklingen sammanfaller delvis med förändringar i bostadsbyggandet, särskilt vid större och relativt snabba variationer, såsom under perioden 2015–2016.

En liknande utveckling kan observeras för bygglov avseende flerbostadshus, som generellt har längre handläggnings-tider. Den uppgång som noteras för år 2023 bedöms vara slumpmässig och bör därför inte tolkas som ett tecken på en varaktig uppåtgående trend i handläggningstiderna.

Figur 7. Handläggningstider för bygglov, gällande enbostadshus och flerbostadshus. Mediantid i dagar. Källa: Umeå kommuns öppna data. Byggloven kan ha olika karaktär och det är svårt att jämföra handläggningstider exakt eftersom åtgärder och komponenter i bygglovsärenden i statistisk mening inte är standardiserade.



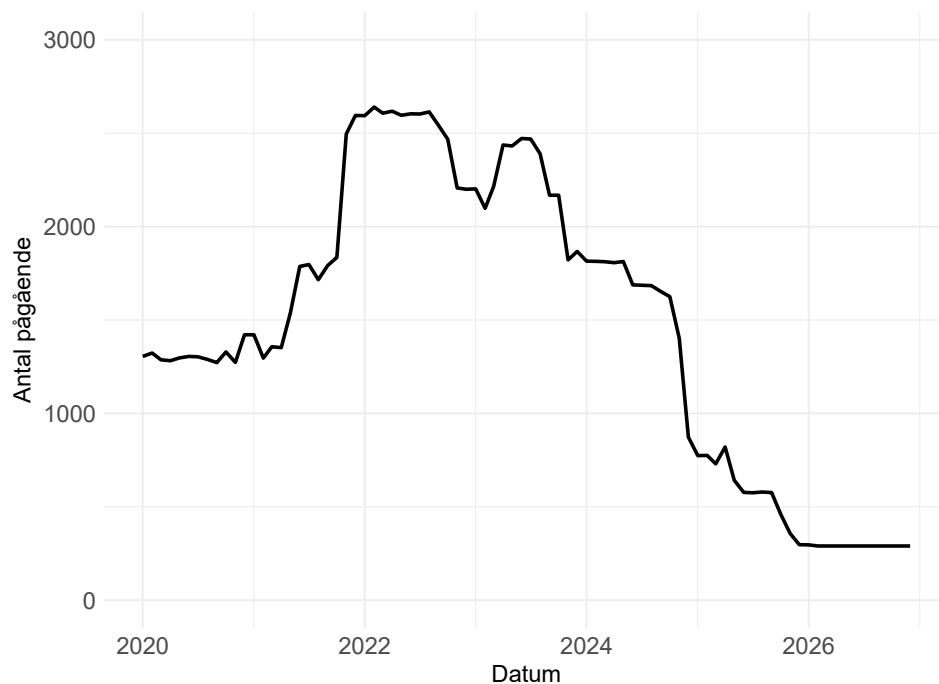
Byggande och färdigställande

Byggstartade bostäder och slutförda projekt

Som ett resultat av höga räntor och lägre reallöner under framförallt 2022 så har byggandet också påverkats vilket får genomslag på pågående projekt och färdigställande av

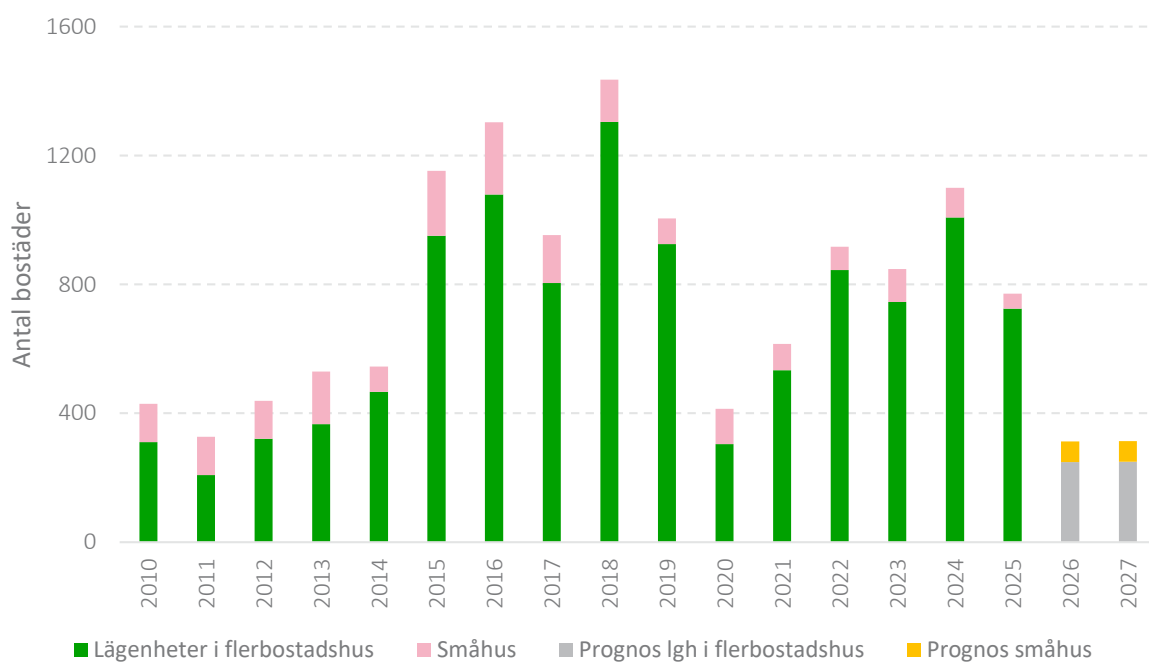
projekt framöver. Cirka 300 bostäder är i gång och byggs för närvarande vilket är på den lägsta nivån sedan 2016.

Figur 8. Antal bostäder som pågår att byggas. Källa: Umeå kommun.



Antalet bostäder som färdigställdes under 2025 var 771. Det största tillskottet sker genom tillkomsten av flerbostadshus, både hyresrätter och bostadsrätter.

Figur 9. Färdigställda bostäder samt prognos för år 2026–2027. Källa: Umeå kommun.

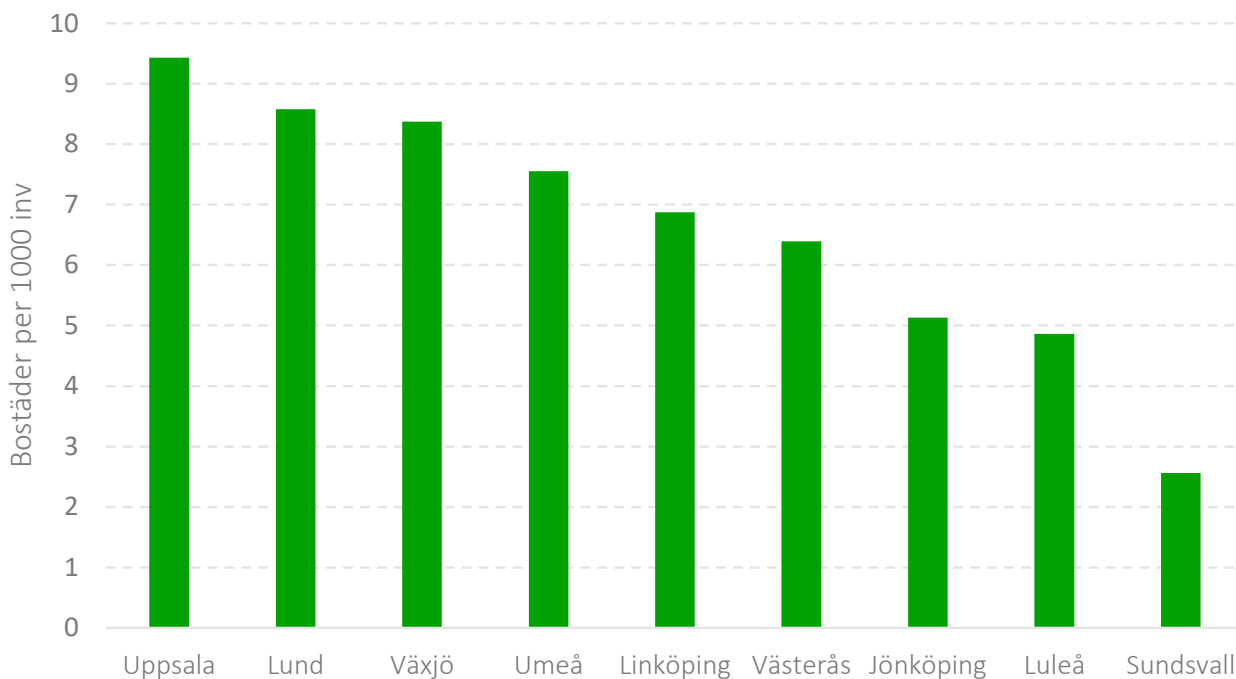


Färdigställda bostäder per 1 000 invånare

Sett till bostadsbyggande per 1000 invånare står sig Umeå kommun relativt väl mot sina jämförelsekommuner. Nedanstående diagram visar genomsnittet under de senaste

10 åren. Samtidigt finns det tre kommuner som har en snabbare byggnationstakt än Umeå, dessa är Uppsala, Lund och Växjö.

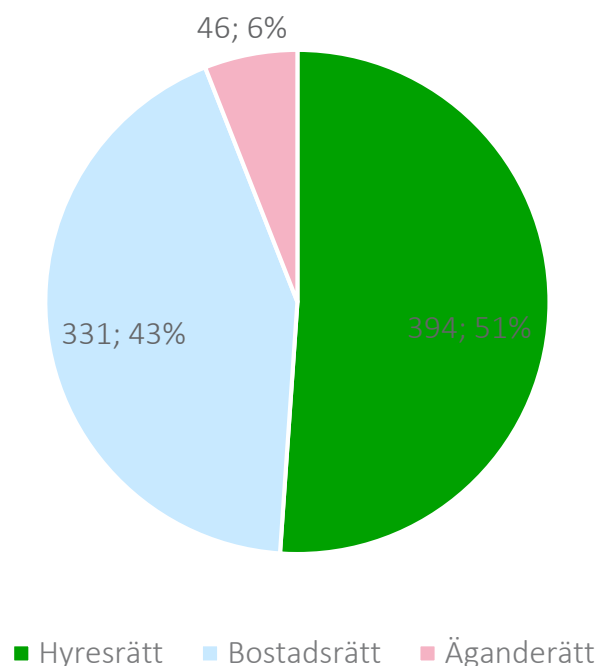
Figur 10. Antal färdigställda bostäder per 1000 invånare. Genomsnitt senaste 10 år. Källa: SCB, egna bearbetningar.



Hur blandat byggs det?

Det byggs i genomsnitt ungefär lika många hyresrätter som bostadsrätter inom Umeå kommun, sett till de senaste 10 åren. År 2025 såg fördelningen ut enligt nedan.

Figur 11. Färdigställda bostäder efter upplåtelseform. Källa: Umeå kommun.

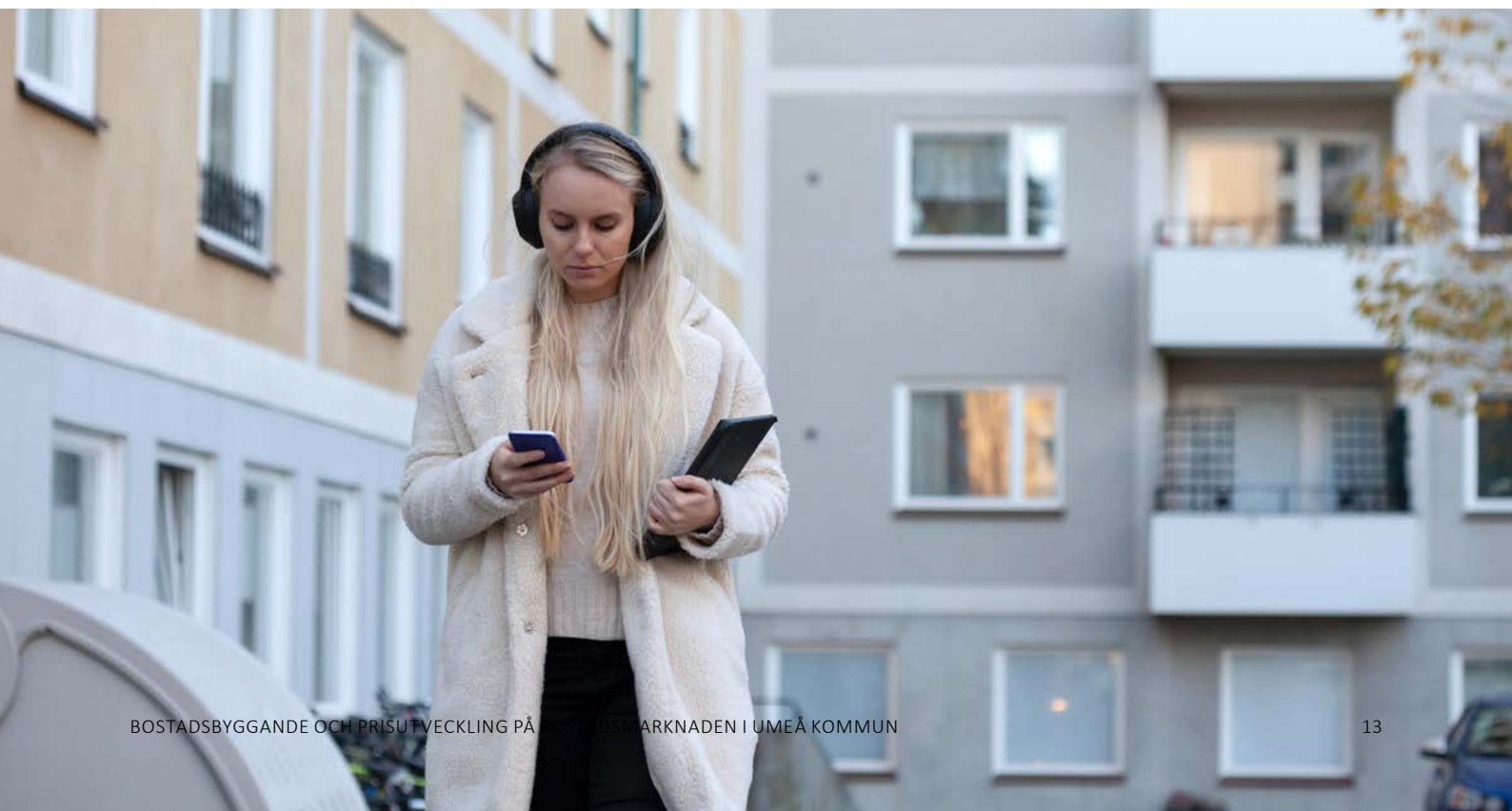
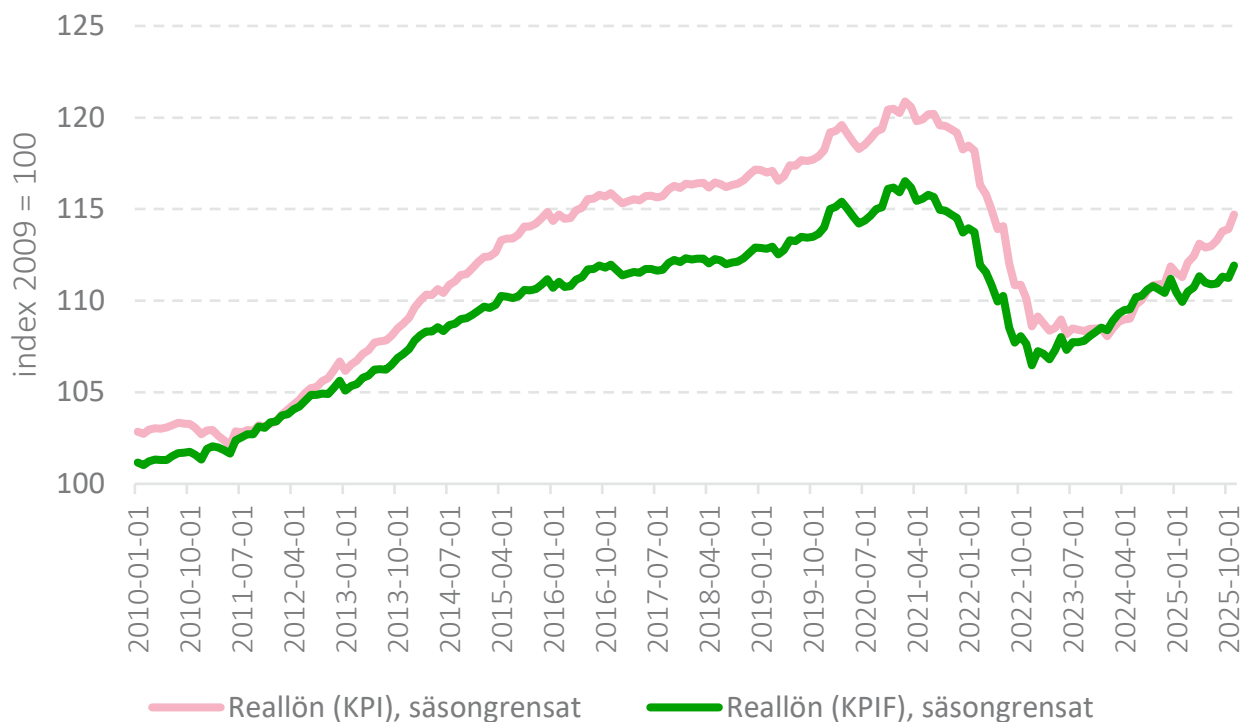


Förutsättningar för bostadsbyggandet

Reallöner

Hushållens förmåga att efterfråga bostäder och dess tillgång till krediter hänger bland annat samman med hur reallönerna utvecklas, det vill säga den reella köpkraft som finns hos hushållen efter att man justerar för inflation.

Figur 12. Reallönernas utveckling, index 2009. Källa: MI, egna bearbetningar.



Inflation

Reallönerna minskade kraftigt då inflationen ökade i slutet av år 2021 som vi kan se i figur 12 och 13. Inflationen drev också upp byggkostnaderna. Botten nåddes omkring i början av år 2023. I dagsläget har reallönerna kämpat sig tillbaka till

nivån som rådde i mitten av år 2022. Av diagrammet kan vi se att inflationen åt upp en stor del av den reala löneökning som skett efter år 2010.

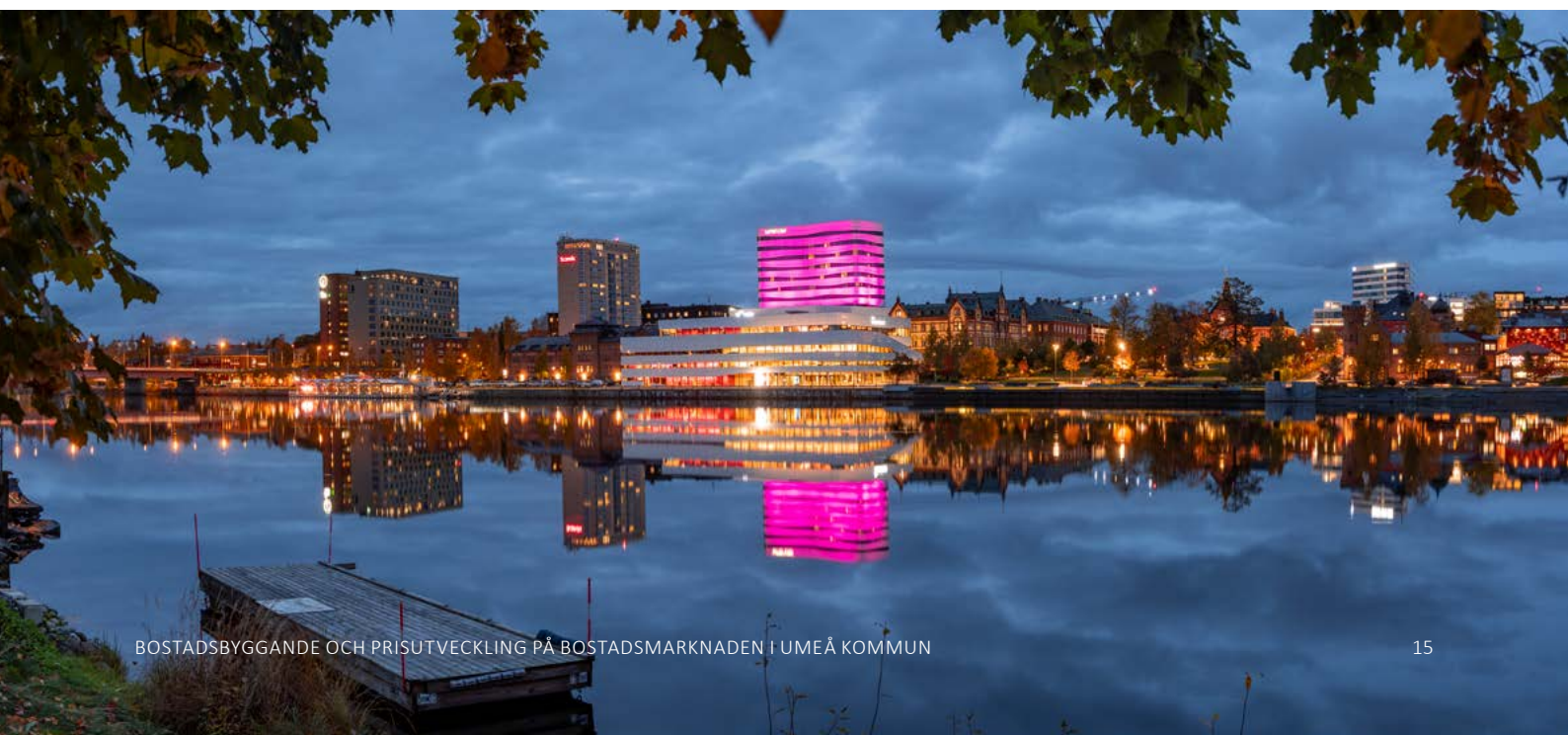
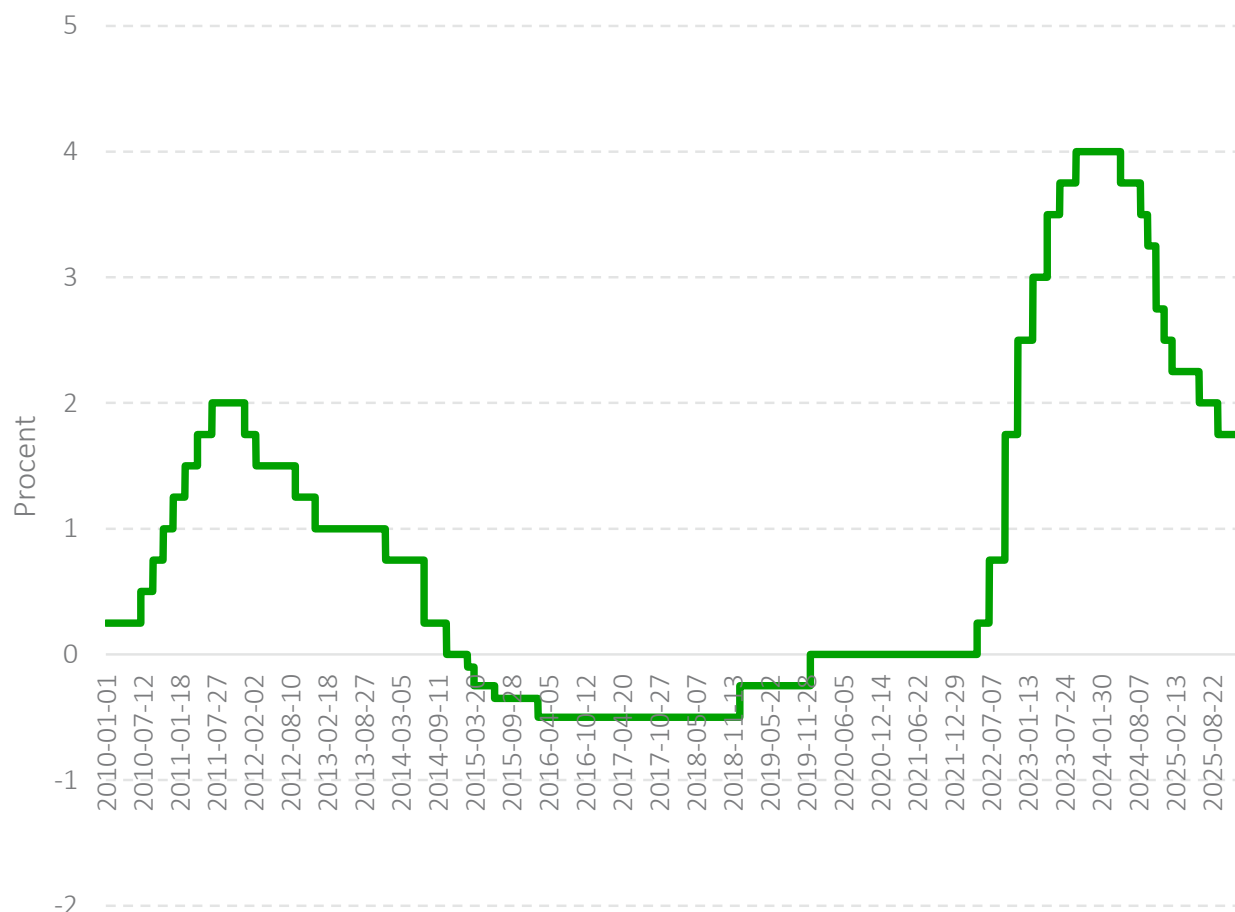
Figur 13. KPIF, 12-månaders förändring. KPIF visar underliggande inflation utan ränteeffekt. Dvs. man justerar bort effekter av Riksbankens ränteförändringar. *Källa: SCB.*



Styrränta

I samband med att inflationen ökade höjde Riksbanken styrräntan som i sin tur påverkade bankernas utlåningsräntor.

Figur 14. Styrräntans utveckling. Källa: Riksbanken.



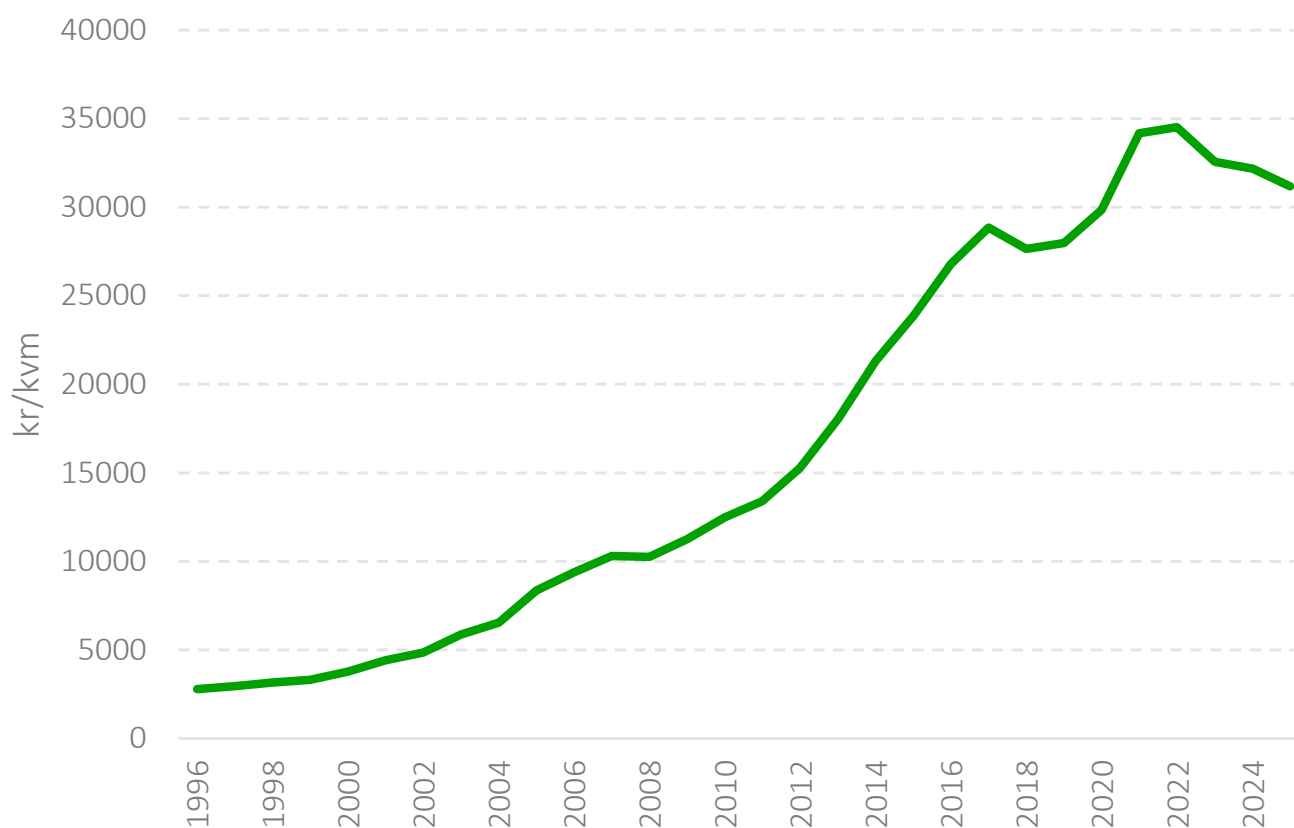
Prisutveckling

Bostadsrätter

Enligt svensk mäklarstatistik har prisutvecklingen på bostadsrätter i Umeå sett ut enligt nedan. Där framgår det genomsnittliga kvadratmeterpriset på bostadsrätter. Detta varierar förstås beroende på läge, lägenhetsstorlek med mera. Sedan 2010 har kvadratmeterpriserna ökat med cirka 150 procent.

Sedan toppåret 2022 har priset sjunkit med cirka 10 procent och det senaste året med cirka 2–3 procent. En kraftig prisstegring skedde i samband med pandemin och därefter föll priserna efter stigande inflation och högre bolåneräntor.

Figur 15. Prisutveckling på bostäder. Observera att Mäklarstatistik inte justerar prisuppgifter på bostäder utifrån läge, avgiftsnivåer, med mera, vilket betyder att priset delvis kan spegla variationer i förutsättningar. *Källa: Mäklarstatistik.*



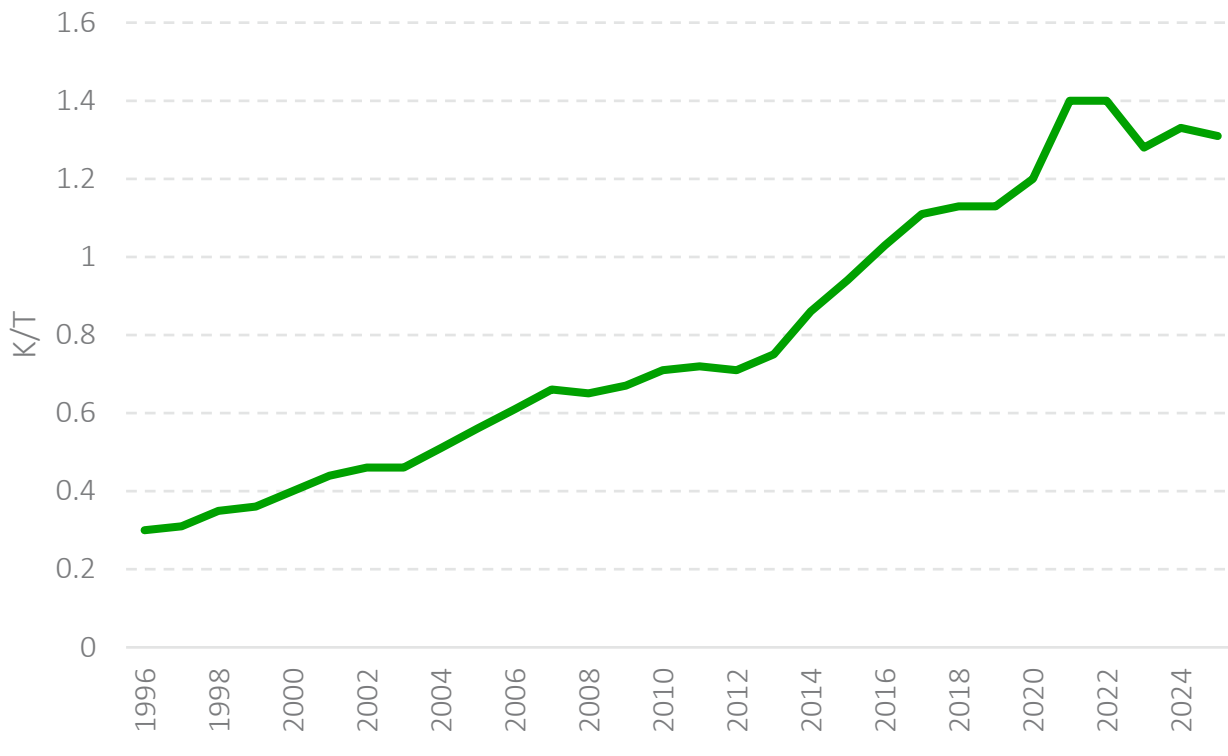
Bostadspriserna påverkas både av strukturella faktorer (byggår, avgift) och av läge (avstånd till centrum). Vidare framgår att byggår delvis samvarierar med lokalisering

eftersom olika byggnadsperioder representerar olika faser i stadens expansion.

Villapriser

Köpeskillningskoefficienten har legat över 1 sedan 2016. Det betyder att priserna legat över den officiella nivån vilket i sin tur indikerar en stark bostadsmarknad i Umeå. Priser på villor har det senaste året sjunkit med cirka 2–3 procent.

Figur 16. K/T tal. Källa: Mäklarstatistik.



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. I april 2026 förändras bolånereglerna för köpare av bostäder. I stället för 85 procent av köpeskillingen kommer hushåll att kunna låna 90 procent.

Ökade produktionskostnader

Byggkostnaderna steg kraftigt år 2022–2023. 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 reallönesminskningar 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 finns ett behov av att närmare analysera hur väl dagens byggrätter möter marknadens behov att följa detta mer noggrant från kommunalt håll.

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 miljö kvalitetsnormer. 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. Det är 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. 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 fördröjningar 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. Industrierplaner 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.

Bilaga

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.

