

Umeå kommuns Bostadsförsörjningsprogram

2022–2030 med utblick mot 2040

Antagen av kommunfullmäktige 2022



Umeå kommuns bostadsförsörjningsprogram

2022-2030 med utblick mot 2040

Antaget av kommunfullmäktige 28 november 2022

Besök vår hemsida: www.umea.se/statistik

Kontaktpersoner:

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

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

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

Hanna Jonsson, Samhällsbyggnadsförvaltningen
tel. 090-16 12 52, hanna.jonsson@umea.se

Anna Löfqvist, Mark och exploatering
tel. 090-16 23 59, anna.lofqvist@umea.se

Sarah Lundgren, Mark och exploatering
tel. 090-16 23 01, sarah.lundgren@umea.se

Intern referensgrupp:

Harry Bertilsson, Detaljplan

Margareta Åström, Enheten för stöd och utveckling

Julia Båmstedt, Fastighet

Emma Anderbom, Gymnasieskolverksamheten

Helén Andersson, Gymnasieskolverksamheten

Annette Forsberg, Individ- och familjeomsorg

Lena Bolin, Stöd och omsorg

Mats Omgren, Stöd och omsorg

Petra Nylander, Stöd och omsorg

Nils Enwald, Äldresomsorg

Åsa Jernbom, Äldreomsorg

Elisabeth Nilsson, Övergripande planering

Jennie Bergvall Kalén, Övergripande planering

Linda Gustafsson, Övergripande planering

Omslagsbild: Ann-Margrethe Iseklint

Innehåll

Inledning	■	Umeå kommuns bostadsförsörjningsprogram	4
Beslutsdel	■	Umeå kommuns bostadspolitiska mål och åtgärder	5
		En välfungerande bostadsmarknad	5
		Fokusområde - Äldre personer och Tillgänglighet i bostäder	8
		Goda bostäder för alla	10
		Uppföljning av mål och åtgärder	12
Förutsättningar och verktyg	■	Bostadsförsörjningens förutsättningar och verktyg	14
		Nationell bostadspolitik	14
		Lagstadgat ansvar och institutionellt ramverk	14
		Umeå kommuns inriktningsmål	15
		Umeå kommuns vision	17
		Umeå kommuns utmaningar	18
		Umeå kommuns förutsättningar och verktyg	19
		Byggnationsantagandet	20
		Planmonopolet	20
		Översiktsplanering	21
		Detaljplanering	22
		Kommunen som markägare	22
		Markanvisningar	23
		Allmännyttan - AB Bostaden i Umeå	23
Analys	■	Analys av marknadens förutsättningar och goda bostäder till alla	24
		Så bor vi i Umeå kommun idag	25
		Befolkningsprognos	27
		Hushållsutvecklingen – framtida bostadsbehov	28
		Hushållens förutsättningar och efterfrågan på bostadsmarknaden	30
		Fördjupad bostadsefterfrågan	32
		En regional bostadsmarknad	33
		En bostadsmarknad i balans	34
		Efterfrågan och behov av bostäder	34
		Bostadsbrist och dess konsekvenser	35
		Boendestandard	36
		Bostadsbyggande	37
		Bostadsförsörjning för särskilda grupper	41
		Stöd och service till personer med funktionshinder	41
		Stöd och omsorg till unga och vuxna	42
		Bostäder för äldre, biståndsprövade vård- och omsorgsboenden	43
		Ekonomiskt svaga grupper	45
		Hemlöshet	45
		Eu-migranter	45
		Bostadsförsörjning för nyanlända	46
		Utblick	48
		Bilagor	49
		Marknadsdjup	49
		Byggnationsantagandet	50

Umeå kommuns bostadsförsörjningsprogram

Enligt Lag (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar ska Sveriges kommuner genom framtagande av riktlinjer planera för sin bostadsförsörjning. Syftet med planeringen är att skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder samt att ändamålsenliga åtgärder förbereds och genomförs.

Bostadsförsörjningsarbetet kan ses som en konkretisering av översiktsplanen där frågor som rör just bostadsförsörjning tydliggörs och planeras. Bostadsförsörjningen är en fråga av strategisk betydelse för en hållbar befolkningstillväxt i Umeå kommun. Ett varierat utbud av goda bostäder kan ses som en förutsättning både för att möjliggöra för nya invånare att flytta hit och även för att kunna bibehålla en god livskvalité för de som redan bor i kommunen idag. God tillgång till bostäder i livets alla skeden är en viktig förutsättning för att ge kommuninvånarna bra livskvalitet och att stimulera rörligheten på bostadsmarknaden.

Programmet beskriver kommunens målsättningar för bostadsbyggande och bostadsförsörjning samt åtgärder för att uppnå dessa målsättningar.

Det här programmet beskriver också vad Umeå kommun gör för att möta och klara av utmaningarna som en befolkningstillväxt utgör. Ett nytt bostadsförsörjningsprogram tas fram varje mandatperiod, men det stora arbetet att tillgodose befolkningen med goda bostäder pågår hela tiden.

Programmet behandlar:

- Kommunens mål för bostadsförsörjningen
- Kommunens planerade insatser för att nå uppsatta mål
- Umeå kommuns vision, utmaningar och förutsättningar
- Verktøygen kommunen använder i bostadsförsörjningsarbetet
- Kommunens planer på hur det ökade behovet av bostäder ska mötas
- Den demografiska utvecklingen med en åldrande befolkning medför att ett särskilt fokusområde lagts till i programmet
- Analyser och underlag rörande demografisk utveckling, marknadsförutsättningar, bostadsbehov samt bostadsbrist



Foto: Ann-Margrethe Iseklint

Umeå kommuns bostadspolitiska mål och åtgärder

De bostadspolitiska målen har grupperats utifrån de två övergripande målsättningarna om dels en välfungerande bostadsmarknad dels goda bostäder till alla samt ett fokusområde om äldre personer och tillgänglighet i bostäder. Målsättningar följs av åtgärder för att realisera kommunens riktlinjer samt ett antal preciserade indikatorer för uppföljning.

En välfungerande bostadsmarknad

På en välfungerande marknad ska bostadsbyggandet möta den efterfrågan som en tillväxtkommun som Umeå har och är central för en hållbar utveckling. På en välfungerande bostadsmarknad seftersträvas att råda bot på obalanser såsom bostadsbrist, segregation, instängningseffekter, trångboddhet, utmaningar i tillgänglighet, undermåliga valmöjligheter av bostäder samt ett utbud som inte svarar mot den ekonomiska köpkraften hos invånarna. Ett brett bostadsutbud i olika prisklasser, där nyproduktion och ombyggnation löpande möjliggör bostäder för att möta olika behov.

Tydliga riktlinjer för prioritering av detaljplaner samt byggnationsantagande underlättar efterföljande planering och tillgodoser behovet av planeringsunderlag. Detta medför även att det skapas en transparens och förutsägbarhet för bostadsmarknadens aktörer vilket är en förutsättning för en god samverkan. Bostadsbyggandet ska huvudsakligen ske genom komplettering och förnyelse inom Umeå tätort, övriga tätorter inom kommunen samt längs de utpekade tillväxtsstråken. Fler ska ges möjligheter att bo centrumnära. Även småhusbyggandet på landsbygden är en viktig förutsättning för såväl en fortsatt stark landsbygd som ett sätt att möta barnfamiljers preferenser. Nya bostäder ska byggas med god kvalitet och långsiktigt hållbara lösningar.

Det befintliga bostadsbeståndet bör utnyttjas mer effektivt. Trångboddheten är hög i vissa delar av Umeå samtidigt som invånarna bor glest i andra områden. Det finns stora fördelar, inte minst med avseende på social hållbarhet, med en bättre balans och en högre rörlighet på bostadsmarknaden. I strategiska lägen kan kommunen prioritera att köpa in mark i syfte att skapa förutsättningar för nybyggnation som bidrar till flyttkedjor som frigör exempelvis småhus. Renoveringar av det äldre hyresbeståndet bör så långt möjligt ske på ett sätt som innebär att påverkan på hyresnivåerna kan minimeras, samtidigt som hållbarheten främjas.

En grupp som riskerar att drabbas i en situation med trångboddhet och bostadsbrist är barn och barnfamiljer. Det är en viktig grupp att ta hänsyn till, där barns rätt till bostad, goda uppväxtvillkor och livsmiljöer behöver tillgodoses.

Mål för en välfungerande bostadsmarknad

Målsättningen är att nya och befintliga bostäder ska bidra till att:

- ge ökad rörlighet på bostadsmarknaden
- främja inflyttningen
- bredda utbudet av bostäder
- motverka segregation
- äldre invånares bostadsbehov möts
- tillgängligheten i bostadsbeståndet ökar
- fler prisrimliga bostäder på bostadsmarknaden

Åtgärder

- Kommunen ska genom översikts- och detaljplanering ge förutsättningar för kompletteringsbyggande samt en ökning av antalet bostäder inom de centrala stadsdelarna.
Ansvar: Kommunfullmäktige, Kommunstyrelsen, Byggnadsnämnden
Övergripande planering, Detaljplanering
- Kommunen ska ha antagna översiktsplaner som möjliggör ett bostadsbyggande på den nivå som krävs för att nå kommunfullmäktiges tillväxtmål på 200 000 invånare.
Ansvar: Kommunfullmäktige, Kommunstyrelsen
Övergripande planering
- Kommunen ska ha fastställda detaljplaner för minst två års bostadsbyggande.
Ansvar: Kommunstyrelsen, Byggnadsnämnden
Mark och exploatering, Detaljplanering
- Kommunen ska ta fram detaljplaner, byggrätter och markanvisningar som är anpassade för att öka konkurrens och ett varierat utbud. Såväl mindre som större, lokala, nationella eller internationella byggaktörer ska ges möjlighet till att delta i Umeå kommuns utveckling. Alla aktörer ska granskas och genomgå en motpartsgranskning, även eventuell risk för påverkan på svensk nationell säkerhet ska granskas före ett godkännande.
Ansvar: Kommunstyrelsen, Byggnadsnämnden
Mark och exploatering, Detaljplanering
- Genom god mark- respektive detaljplaneberedskap ge förutsättningar för att det färdigställs minst 2000 bostäder per år.
Ansvar: Kommunstyrelsen, Byggnadsnämnden
Mark och exploatering, Detaljplanering
- Kommunen ska genom markinköp vara en aktiv part tillsammans med bostadsmarknadens aktörer för att förverkliga kommunens antagna översiktsplaner och bostadspolitiska mål.
Ansvar: Kommunstyrelsen
Mark och exploatering
- Kommunen ska verka för ett ökat småhusbyggande såväl genom prioritering av detaljplaner som tillsammans med bostadsmarknadens aktörer.
Ansvar: Kommunstyrelsen, Byggnadsnämnden
Detaljplanering, Mark och exploatering, Övergripande planering
- Kommunen ska eftersträva en variation av lägenhetsstorlekar och upplåtelseformer. Vid förnyelseinsatser och förtättningsprojekt ska komplettering med den minst förekommande upplåtelseformen eftersträvas. Byggande av hyresrätter i lämpliga lägen ska särskilt uppmuntras.
Ansvar: Kommunstyrelsen
Mark och exploatering

- AB Bostaden ska erbjuda goda hyresbostäder för alla. Det kräver ett brett utbud vad gäller läge, storlek, utrustning, standard och hyresnivåer. För att erbjuda ett brett utbud även i framtiden bör renoveringar i det äldre hyresbeståndet om möjligt utföras på ett varsamt och hållbart sätt.
Ansvar: Byggnadsnämnden, kommunfullmäktige
Detaljplanering, Bygglov, AB Bostaden
- AB Bostaden ska beakta alla möjligheter till nyproduktion av hyreslägenheter utanför de centrala stadsdelarna.
Ansvar: Kommunstyrelsen
AB Bostaden
- Kommunen ska ta fram underlag och redogöra för hur flyttkedjor skapas vid nybyggnationer i Umeå kommun.
Ansvar: Kommunstyrelsen
Övergripande planering
- Kommunen ska ta fram underlag och redogöra för hur barnfamiljer i kommunen bor idag och prognosticera hur många småhus som beräknas behövas under de kommande åren.
Ansvar: Kommunstyrelsen
Övergripande planering



Foto: Ann-Margrethe Iseklint

Fokusområde - Äldre personer och Tillgänglighet i bostäder

Under de kommande 12 åren förväntas gruppen 80 år och äldre att öka med närmare 65 procent, från dagens 5 500 till drygt 9 100 invånare. Den demografiska utmaningen med en åldrande befolkning har medfört att ett tematiskt område lagts till. Äldres boendesituation kan inte lösas enbart genom nybyggnation utan här är det även viktigt att befintliga bostäder ges fokus genom tillgänglighetsanpassningar, justerade arbetssätt och kommungemensamma målsättningar.

Det är av vikt att fysiskt tillgängliga livsmiljöer eftersträvas i planeringen. Det är inte endast i en bostad eller i direkt anslutning till bostaden som tillgängligheten ska vara god. När antalet äldre ökar, ökar också behoven av bostäder med god tillgänglighet. Särskilt angeläget är tillgänglighetsfrågan där behovet av insatser är som störst, dessa har sedan tidigare identifierats av kommunen genom tillgänglighetsinventeringar.

Tillkomsten av nya mellanboendeformer av diversifierade prisnivåer bidrar till ökad rörlighet på bostadsmarknaden och skapar flyttkedjor som gynnar flera. Med mellanboendeformer avses bostäder som inte kräver ett beslut från kommunen och kan ses som en bostadsform mellan vanligt boende och behovsprövat särskilt boende. Exempel på mellanboendeformer är en trygghetsbostad eller en seniorbostad.

Äldre invånares självständighet och kvarboende på den ordinarie bostadsmarknaden ska öka. Här spelar kommunens proaktiva arbete med att bidra med kunskap och arenor för erfarenhetsutbyte en stor roll, detta sker genom exempelvis Seniortorget.

Mål för fokusområde – Äldre personer och tillgänglighet i bostäder

- Fler äldre ska utifrån sina ekonomiska förutsättningar kunna tillgodose sina bostadsbehov på den ordinarie bostadsmarknaden.
- Andelen bostäder som uppfyller behov av fysiskt tillgängliga bostäder i flerbostadshusbeståndet ska öka.
- Nya bostäder i mellanboendeformer ska tillkomma
- Äldre ska ges stöd till att på egen hand planera sitt boende inför att behovet av tillgänglighet förväntas öka.

Åtgärder

- Kommunen ska verka för en god dialog med Umeå kommuns fastighetsägare och bostadsutvecklare för att möta äldres stress över tillgängligheten i sitt eget boende. Exempelvis kan detta hanteras genom att tillgängliga bostäder i bottenplan erbjuds till äldre i samma fastighet.
Ansvar: Kommunstyrelsen, Äldrenämnden
Mark- och exploatering, Näringsliv, Övergripande planering, Äldreomsorg
- Kommunen ska stimulera tillkomsten av attraktiva bostäder för äldre med god tillgänglighet samt tillskapandet av bostäder i mellanboendeformer.
Ansvar: Kommunstyrelsen
Mark och exploatering

- Kommunen ska genomföra undersökningar, följa och sammanställa underlag om äldres ekonomiska förutsättningar samt tillgänglighet i boendet.
Ansvar: Kommunstyrelsen
Övergripande planering
- Kommunen ska erbjuda stöd och information till äldre att planera sitt boende inför ökade krav på tillgänglighet
Ansvar: Äldrenämnden
Äldreomsorg
- Kommunen ska verka för att äldre ska kunna bo kvar i sitt närområde även om boendeformen måste ändras.
Ansvar: Kommunstyrelsen, Äldrenämnden
Mark och exploatering, Övergripande planering, Äldreomsorg



Foto: Fredrik Larsson

Goda bostäder för alla

Genom god samhällsplanering och planberedskap ska dagens och framtidens behov av goda bostäder för kommunens alla invånare mötas. Kommunen har enligt Socialtjänstlagen (SoL) och Lagen om stöd och service för vissa funktionsnedsatta (LSS) ansvar att tillgodose bostäder för särskilda målgrupper. Det innebär att kommunen ska tillhandahålla exempelvis servicebostäder för personer med funktionsnedsättning, bostäder för äldre med omfattande behov av vård och omsorg, eller för nyanlända som beviljats uppehållstillstånd. Personer som beviljats särskilt stöd och service ska tillgodoses med bostad och dessa bostäder ska så långt som det är möjligt och lämpligt integreras i den övriga bebyggelsemiljön.

Mål

- Kommunen ska genom god planering uppfylla behovet av bostäder till personer som beviljats bistånd enligt SoL och/eller särskilt stöd och service genom LSS.
- Kommunen ska ha en samordnad och rättvis fördelning av tillgängliga bostäder för personer som beviljats särskilt stöd och service.
- Inga kommuninvånare ska behöva leva i akut hemlöshet.

Åtgärder

- Kommunen ska genom god planering avsätta mark för byggande av särskilda boenden för äldre i behov av vård och omsorg i enlighet med de behov som befolkningsprognosen visar.
Ansvar: Kommunstyrelsen, Byggnadsnämnden, Äldrenämnden, Tekniska nämnden
Övergripande planering, Mark och exploatering, Detaljplanering, Stöd och omsorg, Fastighet
- Kommunen ska genom god planering avsätta mark för byggande av gruppbo-städer i enlighet med de behov som befolkningsprognosen visar.
Ansvar: Kommunstyrelsen, Byggnadsnämnden, Tekniska nämnden
Övergripande planering, Mark och exploatering, Detaljplanering, Stöd och omsorg, Fastighet
- Umeå kommun ska utreda möjligheter och förutsättningar för byggande av särskilda boenden för äldre i behov av vård och omsorg samt gruppbo-städer i den täta staden.
Ansvar: Kommunstyrelsen, Tekniska nämnden, Äldrenämnden och Individ- och familjenämnden
Övergripande planering, Detaljplan, Mark och exploatering, Äldreomsorgen, Stöd och omsorg, Fastighet
- Umeå kommun ska utreda möjligheten att utveckla metoden för att prognostisera behovet av boenden enligt LSS och därmed skapa bättre kunskap om lokalförsörjningsbehovet.
Ansvar: Kommunstyrelsen, Tekniska nämnden, Individ- och familjenämnden
Övergripande planering, Stöd och omsorg, Fastighet

- När hyresrätter byggs på kommunal mark ska kommunen alltid erbjudas att hyra en överenskommen andel bostäder.
Ansvar: Kommunstyrelsen, Tekniska nämnden, Äldrenämnden och Individ- och familjenämnden
Mark och exploatering, Fastighet, Stöd och omsorg
- Kommunen ska utreda förutsättningarna för att utveckla arbetssättet hur bostäder fördelas till personer som beviljats särskilt stöd och service. Målet är att uppnå struktur och fungerande flöden genom en samordnad prioritering.
Ansvar: Individ- och familjenämnden
Stöd och omsorg
- Kommunen ska utreda förutsättningarna för och konsekvenserna av införande av kommunal hyresgaranti för barnfamiljer. Syftet är att bedöma om hyresgarantier kan göra det lättare för de grupper som har svårt att etablera sig på bostadsmarknaden att ordna bostad.
Ansvar: Individ- och familjenämnden, Tekniska nämnden, Miljö- och hälsoskyddsnämnden
Stöd och omsorg, Fastighet, Budget och skuldrådgivning
- Umeå kommuns Handlingsplan mot hemlöshet ska aktualiseras.
Ansvar: Individ- och familjenämnden, Tekniska nämnden, Kommunstyrelsen
Stöd och omsorg, Fastighet, Övergripande planering
- Umeå kommuns avtal med AB Bostaden om att en andel av Allmännyttans omsättning av hyresbostäder, ska komma kommunens verksamheter tillgodo. Det möjliggör att möta en stor del av verksamheternas kontinuerliga behov av hyreslägenheter.
Ansvar: Tekniska nämnden, Individ och familjeomsorgen
Fastighet, Stöd och omsorg
- Kommunen ska utveckla det vräkningsförebyggande arbetet i linje med kommunens nollvision mot vräkning av barn för att minska risken för avhysning och hemlöshet.
Ansvar: Individ- och familjenämnden, Äldrenämnden, Tekniska nämnden
Stöd och omsorg, Fastighet
- Kommunen ska utreda möjligheten att ta fram information över tillgången till skyddat boende vid behov.
Ansvar: Kommunstyrelsen, Individ- och familjenämnden
Övergripande planering, Stöd och omsorg

Uppföljning av mål och åtgärder

En viktig del för en socialt hållbar bostadspolitik är en gemensam bild av verkligheten. Statistiken bidrar till att identifiera skillnader och följa utvecklingen samt effekten av arbetet med bostadsförsörjning. För att kunna mäta och följa upp hur utvecklingen går används nedanstående indikatorer. Statistiken bör, där det är möjligt, uppdateras minst vartannat år och en avstämning till kommunstyrelsen ska genomföras årligen.

Ansvar: Övergripande planering

Bostadsbeståndet

- Totalt antal bostäder
- Antal hyresrätter
- Antal bostadsrätter
- Antal småhus

Segregation

- Andel utrikes födda i olika områden
- Disponibel inkomst i olika områden
- Segregationsindex

Årligt byggande

- Totalt antal nybyggda bostäder
- Antal bostadsrätter
- Antal hyresrätter
- Antal äganderätter (småhus)
- Byggande i olika stadsdelar
- Lägenhetstyper
- Pågående byggande
- Planeringstakt
- Mångfald i byggandet (vilka bygger)
- Antal ombildningar
- Specialbostäder såsom studentbostäder och mellanboendeformer

Bostadsbrist och boendestandard

- Hög utrymmesstandard
- Genomsnittlig kvm-yta per boende
- Trångboddhet
- Flyttningar inom kommunen i olika åldersgrupper

Hushåll

- Totalt antal hushåll
- Hushållstyper
- Antal personer per hushåll/genomsnitt
- Prognoser på hushållens utveckling

Särskilda grupper

- Hemlösa
- Ensamstående utan barn
- Ensamstående äldre i småhus
- Bostadsbehov för kommunens ansvar inom LSS

Förutsättning till bostadsbyggande

- Prisutvecklingen av småhus och bostadsrätter
- Hushållens köpkraft av bostäder
- Hushållens preferenser till olika bostadstyper
- Utvecklingen av incitament till bostadsbyggande över tid



Bostadsförsörjningens förutsättningar och verktyg

Nationell bostadspolitik

Det kommunala bostadsförsörjningsprogrammet ska utgå från nationell lagstiftning och nationella mål och anpassas efter kommunens förutsättningar. Enligt regeringen är det övergripande målet för samhällsplanering, bostadsmarknad och byggande att erbjuda människor en god social livsmiljö. Detta innebär bland annat att det ska finnas god tillgång på bostäder anpassade efter befolkningens behov.

Utifrån den rådande bostadsbristen samt förväntade befolkningsökningen har regeringen tagit fram en byggbehovsprognos. I enlighet med denna uppgår det totala bostadsbehovet till 600 000 enheter fram till 2030. Av dessa bedöms 360 000 behövas fram till 2030 för att möta hushållstillväxten i landet. Boverket beskriver det latenta behovet av bostäder, alltså eftersatt behov eller bostadsbrist, till 187 000 bostäder. Vidare anges ett behov om drygt 50 000 bostäder som buffert. I realiteten innebär det ett behov om 60 000 nya bostäder årligen. Detta kan ställas i relation till nuvarande nivåer om 50 000 färdigställda bostäder årligen vilket medför en viss ökning av produktionstakten för att nå målsättningen fram till 2030.

Förutom de konkreta bostadspolitiska målen så behandlas bostadsfrågan även i regeringens strategi för hållbar regional tillväxt. Här berörs bostadsförsörjningen på en mer övergripande nivå och med ett regionalt perspektiv. I strategin beskrivs bland annat hur bostadsfrågan är av strategisk vikt för en hållbar tillväxt, inte bara på en lokal nivå utan även som en förutsättning för att skapa funktionellt växande regioner.

Förutom i nationella dokument finns även regionala tillväxtmål specificerade i Region Västerbottens utvecklingsstrategi (RUS). Här beskrivs bland annat likvärdiga möjligheter till boende, prioriteringar för samverkan inom civilsamhället och samhällsplaneringen samt vikten av mellankommunal samverkan rörande frågor som är av vikt för en fungerande region.

Lagstadgat ansvar och institutionellt ramverk

Sveriges kommuner har en avgörande roll att spela för att de nationella målsättningarna ska kunna uppnås. Inte minst utifrån lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar som preciseras i lag (2000:1383). Lagen beskriver hur respektive kommun ansvarar för framtagande av riktlinjer som syftar till att säkerställa att alla i kommunen har möjlighet att leva i goda bostäder. Riktlinjerna ska innehålla mål för bostadsbyggande, planerade insatser för att nå uppsatta mål samt en beskrivning av hur kommunen tagit hänsyn till nationella och regionala mål. Kommunen har också enligt Socialtjänstlagen (SoL), Lagen om stöd och service för vissa funktionsnedsatta (LSS) samt lagen om vissa kommunala befogenheter ansvar att tillgodose bostadsbehov för särskilt utsatta grupper. Även bostättningslagen har inverkan på kommunernas bostadsförsörjningsansvar. Utifrån bostättningslagen preciseras det anvisningstal som anger hur många nyanlända respektive kommun är skyldiga att ta emot.

På nationell nivå förs en kontinuerlig diskussion kring hur byggande och bostadsförsörjning ska gå till. Utifrån konjunkturläge samt rådande situation på bostadsmarknaden kan både lagstiftning och andra parametrar ändras, till exempel:

- Ändringar i migrationspolitiken. I regeringsförklaringen lyfts åtstramningar i migrationspolitiken till att endast möta skyldigheter enligt EU-rätten samtidigt som asylrätten bibehålls.
- Ändringar i Plan- och bygglagen i syfte att förenkla byggprocessen.
- Införande av olika typer av stöd i syfte att stimulera bostadsbyggandet i kommunerna.
- Finansiella regleringar som får påverkan på befolkningens efterfrågan på bostäder.

Utöver detta finns diskussioner om eventuella framtida förändringar i form av ytterligare finansiella regleringar samt förändringar i hyressättningsystemet. Dessutom finns färdiga förslag på höjt bostadsbidrag samt höjning av bostadstillägget för personer med sjuk- och aktivitetsersättning.

Umeå kommuns inriktningsmål

Bostadsförsörjningsprogrammet bidrar till att uppnå Umeå kommuns övergripande inriktningsmål med fokus på bostadsförsörjningens utmaningar, inriktningsmålen kan sammanfattas enligt följande:

- Umeås tillväxt ska klaras med social, ekologisk, kulturell och ekonomisk hållbarhet med visionen om 200 000 invånare år 2050
- Umeå ska växa hållbart utan några utsatta områden
- Umeå kommun ska skapa förutsättningar för kvinnor och män att ha samma makt att forma samhället såväl som sina egna liv
- Umeå ska vara klimatneutralt till år 2040

Inom det första inriktningsmålet har programmet bäring på samtliga fokusområden: Bostadsbyggande och attraktiva livsmiljöer, Universiteten som tillväxtmotorer samt etableringar och företagens tillväxt; inom andra inriktningsmålet, att Umeå ska växa hållbart utan några utsatta områden, är detta styrande perspektiv i bostadsförsörjningsprogrammet. Det tredje inriktningsmålet fem fokusområden är tydliga perspektiv som är vägledande i programmet.

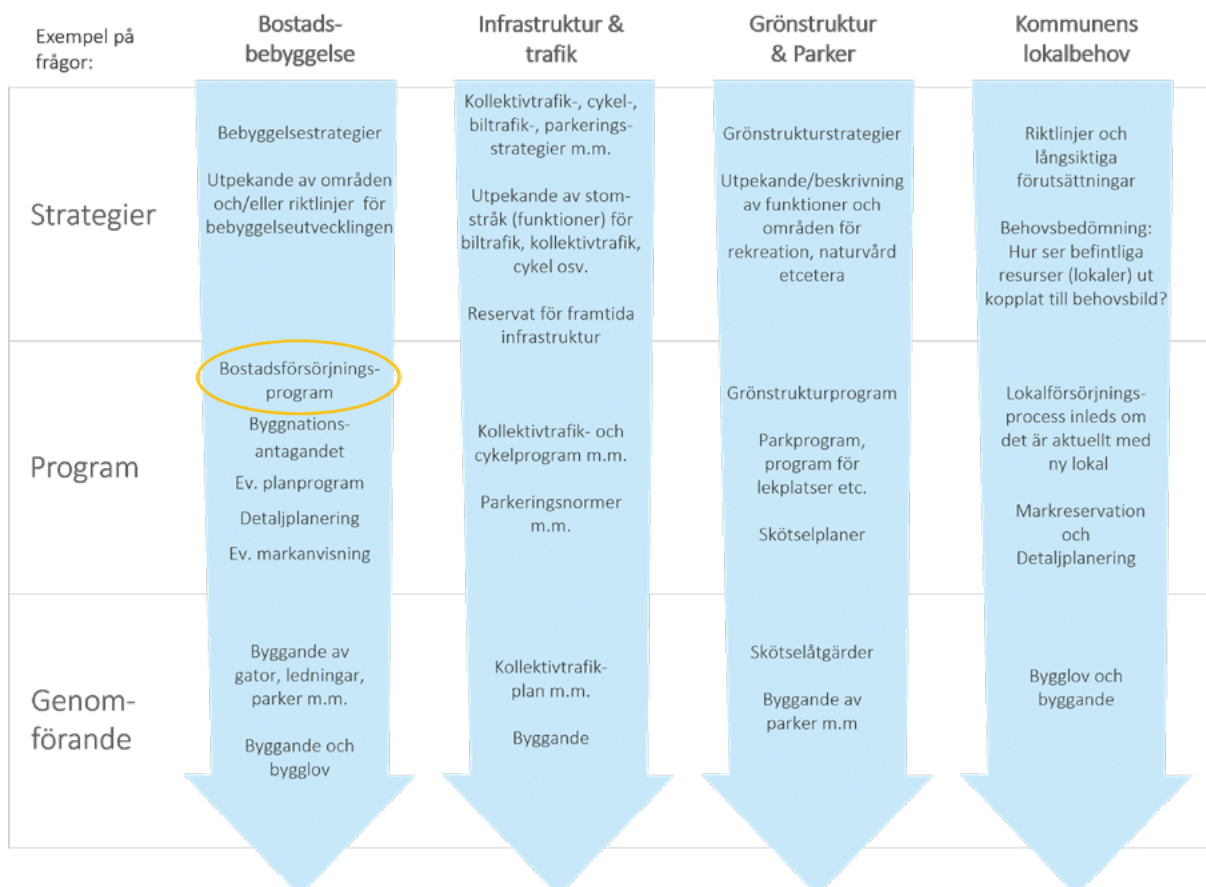
För det fjärde inriktningsmålet är det framför allt de utpekade områdena med mest klimatpåverkan Byggande av fastigheter och anläggningar, samt Energianvändning och fjärrvärme som har direkt koppling till bostadsförsörjningsprogrammet. Här särskilt ambitionen om cirkulär ekonomi och återbruk inom byggsektorn.

Bostadsförsörjningsprogrammet innehåller

För att upprätthålla en god bostadsförsörjning och för att möta Umeås visioner och hantera utmaningar som lyfts nedan krävs att den lokala marknaden är funktionell. En funktionell bostadsmarknad bygger på flera olika faktorer. Viktiga parametrar är att det finns ett varierat bostadsbestånd med olika typer av bostäder, att tröskeln in på marknaden är låg, att det finns goda möjligheter att byta bostad om det behovet skulle uppstå samt att det finns tillgängliga bostäder.

Syftet med följande program är att tydliggöra målsättningar som skapar förutsättningar för att uppnå en fungerande bostadsmarknad som kan möta de utmaningar som finns i kommunen idag. Bostadsförsörjningsprogrammet förhåller sig som ovan beskrivet både till bostadsförsörjningslagen, den nationella viljeriktningen samt kommunala målsättningar.

Bilden nedan sätter Bostadsförsörjningsprogrammet i en kontext av andra kommunala strategier, program och planer. Strategier och riktlinjer anges i översiktsplanen medan många frågor om hur frågor ska lösas anges i program som konkretiserar översiktsplanens intentioner. Illustrationen ger några exempel på hur frågor behandlas i efterföljande skeden. Liknande processer finns för exempelvis vatten- och avfallsfrågor samt fritidsfrågor.



Umeå kommuns vision

Som visualiserats i figuren på föregående sida har kommunen visioner med direkt koppling till bostadsförsörjningsfrågan inom flera strategiska nivåer. Detta gäller bland annat kommunfullmäktiges mål och den strategiska planen².

Umeå kommun har ett tillväxtmål att nå 200 000 invånare fram till senast år 2050. En befolkningsutveckling av denna storlek förutsätter en fungerande bostadsmarknad som har kapacitet att möta efterfrågan från en växande befolkning. Umeå kommun har unika förutsättningar för en mångfald av attraktiva boendemiljöer. Här finns stadsmiljöer, kustnära lägen vid havet, älven och sjöarna, levande byar och djupa skogar utan grannar i sikte. Den strategiska planen beskriver hur den kommunala organisationen ska arbeta för att nå en hållbar tillväxt. Här poängteras vikten av en god samhällsplanering samt en gedigen planberedskap för att kunna möta dagens och framtidens behov av bostäder.

Under tillväxtmålet preciseras kommunens målsättning om att skapa förutsättning för ett högt bostadsbyggande genom uppdraget att skapa planberedskap genom att planera för minst 2000 bostäder per år. Målsättningen ligger i linje med tidigare ambitioner och ställer stora krav på effektiva processer, personella resurser och transparens mellan kommun och byggaktörer.

Kommunens översiktsplan³ med tillhörande fördjupningar sätter ramarna för den bebyggelseutveckling som krävs för att nå målet om 200 000 invånare. Inom översiktsplanen för Umeås framtida tillväxtområde beskrivs vilka strategier som kommunen arbetar efter för att säkerställa att kommande tillväxt sker på ett hållbart sätt.

- Femkilometersstaden – Den täta staden
- Mer stad! Komplettering som vitaliserande kraft
- Hög täthet i nya stadsdelar
- Tillväxt i kollektivtrafikstråk och omvandling av trafikleder
- Satsa på offentliga rum och parker!
- Alla skall med!

Dessa utvecklingsstrategier har koppling till kommunens bostadsförsörjning eftersom de konkretiserar viktiga perspektiv som syftar till att styra utvecklingen i Umeå kommun mot ett hållbart samhälle.

För Umeå stad är huvudinriktningen att åstadkomma en sammanhållen stadsstruktur bland annat genom att komplettera och bygga vidare på stadens befintliga struktur. Om den kompletterande bebyggelsen består av upplåtelseformer som är underrepresenterade inom området kan dessutom flyttrörelser i det befintliga beståndet skapas och integrationen stärkas, vilket skapar förutsättningar för mer socialt hållbara områden. Även utveckling utanför staden bygger på befintliga strukturer och att stärka de samhällen och byar som till exempel har tillgång till service och kollektivtrafik.

²Strategisk plan för Umeå kommun 2016–2028

³Översiktsplan - Umeå kommun (umea.se)

Övergripande styrdokument

Kommunfullmäktigemålen

Strategiska planen

Kommunstyrelsens uppdrag

Översiktsplanen

Programmen för Tillväxt, Klimat, Social hållbarhet och Digital utveckling

Umeå kommuns utmaningar

Det finns många utmaningar med att tillgodose behovet av goda bostäder. Detta inte minst utifrån den bostadsbrist som råder på bostadsmarknaden just nu. I Umeå är efterfrågan större än utbudet, vilket visar sig i bostadsköer och stigande priser. Bristen på bostäder hämmar inte bara den lokala tillväxten utan får också stora konsekvenser för den enskilda individen med utestängning på bostadsmarknaden som en av följderna.

Umeå kommun har en utmaning med att hinna ta fram detaljplaner i den takt som krävs för att möjliggöra 2000 bostäder per år. Att komplettera och bygga vidare på stadens befintliga struktur är en viktig utvecklingsstrategi, men det för också med sig utmaningar. Många funktioner ska inrymmas i den täta staden vilket ofta kräver kompromisser mellan olika intressen. Detta kan i vissa fall innebära intressekonflikter inom kommunens verksamheter vilket tillsammans med utökad behov av utredningar leder till längre handläggningstid. Svåra markförhållanden, splittrat markägande och dagvattneproblematik är också exempel på orsaker till att processen kan lång tid.

Kommunen har en viktig roll att förse goda bostäder till alla men det finns en utmaning med att integrera särskilda boenden såsom vård- och omsorg samt LSS-boenden i den täta staden. I Umeå kommun byggs de flesta särskilda boenden i kommunal regi och ur ett driftperspektiv innebär det att dessa bostäder är mer anpassade för fristående enheter.

Landsbygdens befolkningstillväxt har varit likvärdig utvecklingen i staden. Kommunens utvecklingsstrategier medför att småhusbyggandet fokuserats till lägen utanför femkilometersstaden, till landsbygdens fördel. Här har småhusbyggandet ökat, då incitamenten stärkts av stigande småhuspriser. En utmaning för rörligheten på bostadsmarknaden på Umeås landsbygd är att bostadsbyggandet fokuserats till småhus, flerbostadshuslägenheter har endast tillkommit i mycket liten utsträckning. Tillskott av tillgängliga flerbostadshuslägenheter skulle öka rörligheten på bostadsmarknaden och därmed frigöra småhus.

Den äldre befolkningen i Umeå kommun kommer att öka under de kommande 12 åren. Från dagens 5 000 personer till 9 100 personer år 2033, en ökning med motsvarande 65 procent. Detta ställer höga krav på bostäderna som byggs men framför allt dagens befintliga bostäder. Bostäder med en hög fysisk tillgänglighet som uppfyller behoven för dessa personer kommer inte att kunna framställas endast genom bostadsbyggande

utan en stor andel kommer att bo i bostäder som redan finns idag. Det kommer krävas insatser och förändrade arbetssätt för att alla ska ha tillgång till en god bostad. Här kommer funktionshinderrådets fördjupning om boende och närmiljö som ska genomföras under den kommande mandatperioden att bli ett bra inspel. Det kommer krävas insatser och förändrade arbetssätt för att alla ska ha tillgång till en god bostad.

Ett bekymmer för Umeå och många andra kommuner är att den del av befolkningen som har svårt att på egen hand etablera sig på bostadsmarknaden växer. Det kan handla om låg betalningsförmåga eller vissa personliga förutsättningar. Det har visat sig mycket svårt att möta detta bostadsbehov genom nyproduktion; boendekostnaderna tenderar helt enkelt att bli för höga. År 2018 la hushållen i Umeå kommun i genomsnitt 25 procent av sin disponibla inkomst på boendeutgifter, det är fyra procentenheter högre än i riket som helhet. Cirka 9 procent av alla kommunens hushåll upplevde en boendestress till följd av att de la mer än 50 procent av sin inkomst på sitt boende. Det är i huvudsak i det befintliga beståndet av äldre hyresrätter som behov av bostad för hushåll med låg betalningsförmåga kan tillgodoses. Umeås relativt stora bestånd av äldre hyresrätter är en styrka i sammanhanget och det är därför viktigt att marknadens aktörer verkar för att hitta sätt att fortsatt säkra tillgången till mera prisvärda bostäder även vid nödvändiga renoveringar och ombyggnader.

Migration till följd av förändringar i vår omvärld är en annan aspekt som innebär en utmaning då det ofta medför stora variationer i behovet av bostäder. Då Umeå kommun bedöms ha en fortsatt god tillväxt de närmaste åren kommer behovet av bostäder sannolikt att öka ytterligare.

Umeå kommuns förutsättningar och verktyg

Umeå kommun förfogar över verktyg som påverkar och till viss del styr bostadsutvecklingen i kommunen och på så sätt även bostadsförsörjningen. Det kommunala planmonopolet och kommunens markinnehav är exempel på sådana verktyg, men många frågor kopplat till bostadsförsörjning har kommunen inte rådighet över. Fastighetsägare och fastighetsutvecklare har nyckelroller, dels genom det befintliga bostadsbeståndet, dels för genomförandet av nya bostäder. Umeå kommun jobbar med att skapa förutsättningar för en transparent process med tydliga spelregler där dialog spelar en viktig roll. Förståelse mellan parterna och deras olika roller och kompetenser möjliggör en effektivare och smidigare process samt ett bättre genomförande.

Det är viktigt att kommunen har effektiva interna arbetssätt och ett gott samarbete med branschens övriga aktörer. Lika viktigt är goda kommunikationskanaler med kommuninvånarna, detta för att kunna informera men även fånga upp medborgarnas behov och förväntningar.

Under arbetet med detta Bostadsförsörjningsprogram genomfördes ett antal dialogträffar med olika fastighetsägare och fastighetsutvecklare. Syftet med dessa träffar var bland annat att gemensamt identifiera de viktigaste aktiviteterna för att klara bostadsförsörjningen i kommunen, att nå en samlad bild över utmaningarna, få en gemensam uppfattning av målbilden samt diskutera hur kommunen tillsammans med de privata aktörerna kan möta de äldres bostadssituation idag och i framtiden.

Genom dessa dialogträffar erhöll kommunen kännedom om marknadens syn på bostadsförsörjningen. Vid träffarna framkom bland annat vad dessa aktörer ansåg skulle ge störst effekt på Umeå kommuns bostadsförsörjning. Att kommunen utvecklar arbetssätt som gör att kötiden för detaljplaner minskar, att planberedskapen förstärks,

en tydlig och transparent prioritering av detaljplaner inklusive en prioriteringsordning av erhållna planbesked var några av de synpunkter som aktörerna hade avseende framtida bostäder. Att fortsätta hålla fast vid översiktsplanens utvecklingsstrategier och fortsätta med dialog och samverkan var andra viktiga medskick. Här lyfts Afternoon tea som en viktig arena för aktörer inom bostadsförsörjning.

En viktig del i Umeå kommuns fortsatta arbete med bostadsförsörjningen är att ta del av och integreras i forskningen inom relevanta områden. Umeå kommun upplåter platsen Umeå och vår verksamhet till flera forskningsprojekt finansierade via Formas (statligt forskningsråd för hållbar utveckling) och Forte (forskningsråd för hälsa, arbetsliv och välfärd). Dessa forskningsprojekt undersöker bland annat hur allmännyttans bostadsköer påverkar segregering i städer, hållbara livsmiljöer för psykiskt funktionsnedsatta, nyanländas bostadssituation och om hur socialt kapital kan användas som en resurs i planering och design av hållbara bostadsområden. Umeå kommun ställer sig positiv till nära samverkan med akademien såväl som att bli beforskad på för att främja ökad kunskap inom relevanta områden.

Byggnationsantagandet

Byggnationsantagandet är en sammanställning av bostadsbyggandet på både kommunal och privat mark de kommande åren⁴. På kort sikt kan projektens omfattning och tidsplaner bedömas relativt väl, men på längre sikt ökar osäkerheten. Projekt kan förändras, nya idéer tillkomma och förutsättningarna för byggande ändras. För att byggnationsantagandet ska utgöra ett så användbart underlag som möjligt görs därför sammanställningen årligen.

För ett väl fungerande samhällsbyggande måste etableringen av infrastruktur och kommunal service såsom skolor och förskolor, biblioteksverksamhet, fritids- och idrottsanläggningar ske i takt med bostadsbyggandet. För att detta ska fungera är det avgörande att kommunen har en god uppfattning om var byggandet kommer att ske, när det sker och vilken typ av bostäder som byggs. Med tanke på att planering och byggande, oavsett bebyggelsestyp, ofta tar flera år är det viktigt med fortsatt ömsesidig och tidig samverkan vid planering av både kommunal service och bostadsbyggande. Det betyder att byggnationsantagandet är central för kommunens planering av de egna verksamheterna där den också fungerar som underlag i den årliga befolkningsprognosen. Byggnationsantagandet är också ett sätt för kommunen att skapa förutsägbarhet och transparens för bostadsmarknadens alla aktörer. Projektsammanställningen kommunicerar hur byggandet kan möta behovet av fler bostäder på en aggregerad nivå, vilka markanvisningar kommunen kan erbjuda och om projekt kan komma att konkurrera med varandra.

Planmonopolet

Planmonopolet innebär att kommunen har ensamrätt att bestämma hur marken inom kommunens geografiska gränser får användas och är därför ett viktigt instrument för att påverka bostadsbyggandet. Kommunen tar fram både översiktsplaner och detaljplaner. Med översikts- och detaljplanering kan samhällsutvecklingen styras då de sätter ramar för vilka områden som ska utvecklas för bebyggelse, och vilka områden som ska användas för andra funktioner så som exempelvis parker eller naturområden. I plan- och bygglagen finns bestämmelserna som styr planläggningen av mark, vatten och byggande. Kommunen behöver således i planeringen förhålla sig till plan- och

⁴ Det senast antagna byggnationsantagandet redovisas på kommunens sida om bostadsförsörjning samt som en del av Bostadsförsörjningsprogrammet bland bilagor.

bygglagen, men också exempelvis Miljöbalken som anger grundläggande regler för hushållning av mark- och vattenområden samt avvägningen mellan olika allmänna intressen. Statliga myndigheter kan inom sina respektive ansvarsområden peka ut geografiska områden som är av nationell betydelse, riksintressen, vilket innebär att värdet eller betydelsen av ett riksintresseområde inte får påtagligt skadas. Exempel på sådana myndigheter är Försvarsmakten, Statens energimyndighet, Sametinget samt Riksankvarieämbetet. Riksintresset väger alltid tyngre än ett eventuellt motstående allmänintresse, såsom bostadsförsörjning.

Översiktsplanering

Umeås översiktsplan⁵ med sina strategier för hållbar tillväxt utgör en viktig spelplan eftersom det ligger till grund för all planering av byggande och markanvändning i kommunen. I översiktsplanen uttalar kommunen sin ambition för den långsiktiga mark- och vattenanvändningen och det framgår hur kommunen avser att tillgodose allmänna och statliga intressen, exempelvis riksintressena. För att skapa trygghet till marknadens aktörer är det av vikt att översiktsplanen är beständig och transparent. Att det finns en bred politisk samsyn om utvecklingsinriktningen bidrar därtill till nödvändig stabilitet och trygghet för marknadens aktörer.



⁵Översiktsplan - Umeå kommun (umea.se)

Detaljplanering

Detaljplaneringen är central för byggandet, i detaljplanen preciseras översiktsplanens intentioner i detalj och på ett bindande sätt. I planen anges rättigheter och skyldigheter beträffande mark- och vattenanvändningen för såväl enskilda och företag som kommunen och staten. Detaljplanen består förenklat av två delar, dels plankartan som fastställer lämplig mark- och vattenanvändning genom regleringar och är juridiskt bindande, dels planbeskrivningen som beskriver planens syfte och hur planen är avsedd att genomföras.

Att upprätta en detaljplan är en lång och noggrann process, vilket krävs eftersom planen har stark rättsverkan. För att hantera de breda och komplexa frågor som framtagandet av en detaljplan innebär arbetar Umeå kommun verksamhetsövergripande under hela planprocessen. När en ansökan om planbesked inkommit till kommunen utvärderas först ansökan vid en så kallad planberedning. I planberedningen utvärderas ansökan om planbesked utifrån överensstämmelse med översiktsplanens intentioner och förutsättningarna för det föreslagna planområdet. Vid ett positivt planbesked anges en tidplan för planstart baserat på vilket innehåll planförslaget har. Planförslaget sorteras in i en kategori för att möjliggöra prioritering så att kommunens målsättningar om hållbar tillväxt och bostadsförsörjning kan mötas på bästa sätt.

Planprocessen är komplex och i många fall tidskrävande då avvägningar mellan olika intressen behöver göras och markanvändningen behöver anpassas efter rådande förutsättningar på platsen. För att processen ska kunna genomföras på ett effektivt sätt krävs ofta att såväl kommunen som exploatören är medveten om komplexiteten och kan vara anpassningsbar utifrån förutsättningarna.

Exploateringsavtal

I projekt där kommunen inte själv äger marken tecknar kommunen exploateringsavtal med aktuell byggaktör för att reglera genomförandet. Syftet med exploateringsavtal är att så långt som möjligt säkerställa att en detaljplan kan antas och genomföras på ett sådant sätt att kraven på ett välfungerande bebyggelseområde blir tillgodosedda. I plan- och bygglagen finns begränsningar i vad exploateringsavtal kan innehålla. I kommunens *Riktlinjer för exploateringsavtal*⁶ beskrivs kommunens utgångspunkter och förutsättningar för sådana avtal.

Kommunen som markägare

Kommunens markinnehav är ett viktigt verktyg för kommunen avseende bostadsförsörjningen. Genom att äga mark kan kommunen påverka var, när och vad som byggs och på så sätt ha en aktiv roll genom att ta initiativ till olika bebyggelseprojekt. Då kommunen ska köpa mark klassad som lantbruksfastighet (jord- eller skogsbruksfastighet) så krävs förvärvstillstånd av Länsstyrelsen för att få lagfart. En del i prövningen som Länsstyrelsen då gör är att titta hur marken är utpekad i översiktsplan. Det är därför viktigt med en aktuell översiktsplan, så att det är möjligt att förvärva framtida utpekade utvecklingsområden.

Genom att äga mark har kommunen också möjlighet att välja vilken aktör som får bebygga marken och på så sätt främja goda idéer. Plan- och bygglagen, PBL, innehåller en begränsning av kommunens möjligheter att, generellt och i enskilda fall, ställa egna

⁶Riktlinjer för exploateringsavtal, 2018

krav på byggnadsverks tekniska egenskaper, så kallade särkrav. Kommunen har även att förhålla sig till EU:s Statsstödsregler, som bland annat innebär att kommunen inte får sälja fastigheter under marknadsvärdet.

Markanvisningar

Kommunal mark tilldelas en byggaktör genom en så kallad markanvisning. En markanvisning ger en byggaktör ensamrätt att på ett visst markområde som kommunen äger, under en bestämd tid och under vissa förutsättningar, planera och projektera för ny bebyggelse. I kommunens *Policy och riktlinjer för markanvisning*⁷ beskrivs vilka villkor och förutsättningar som gäller vid fördelning och försäljning av kommunens mark.

Umeå kommun använder sig framför allt av jämförelseförfarande vid tilldelning av mark, det vill säga en bred förfrågan till byggaktörer att inkomma med sina förslag. Inlämningskriterier formuleras för det specifika projektet och kan vara mer eller mindre omfattande. Jämförelseförfarandet ger kommunen möjlighet att tillvarata goda initiativ och idéer samt välja projekt som kompletterar den aktuella platsen väl. Jämförelseförfarandet ger kommunen också möjlighet att fördela projekt till flera olika aktörer, vilket kan bidra till en effektivare byggnationstakt. I Umeå driver kommunen dessutom många exploateringsprojekt på kommunal mark själv och markanvisar först vid färdig detaljplan. På så sätt tar kommunen den ekonomiska och tidsmässiga risken som finns i tidigt skede, vilket underlättar särskilt för mindre och nya aktörer.

I så kallade markanvisningsavtal som träffas mellan kommunen och byggaktören kan kommunen också, till viss del, styra inriktningen på byggandet. Till exempel kan villkor om upplåtelseform, tidplan för genomförande och krav på förhyrning av bostäder för kommunens eget behov ställas.

Allmännyttan - AB Bostaden i Umeå

AB Bostaden är ett kommunalt allmännyttigt bostadsföretag i Umeå som bygger och förvaltar bostäder i Umeå kommun. Det allmännyttiga uppdraget innebär exempelvis att *främja bostadsförsörjningen, ta samhällsansvar, ha affärsmässighet och boinflytande*.

AB Bostaden strävar efter att bygga ett bättre Umeå genom hållbar samhälls- och boendeutveckling. AB Bostaden bidrar bostadsförsörjningen genom att erbjuda goda hyresbostäder med valfrihet och inflytande, ökar välfärden genom att skapa goda bostadsmiljöer samt främjar tillväxten genom att tillgodose behovet av hyresbostäder med långsiktig ekologisk, ekonomisk och social hållbarhet. Verksamheten ska bedrivas utifrån affärsmässiga principer och bolaget ska erbjuda goda hyresbostäder för alla oavsett inkomst, ursprung, ålder och hushållstyp.

Via AB Bostaden kan kommunen påverka produktionen av hyresrätter och kommunen kan ange ramar för det allmännyttiga beståndet via ägardirektiv. I ägardirektiven kan kommunen välja att ange särskilda riktlinjer för verksamheten, som till exempel att de ska bidra till en god balans mellan boendeformer och ägarskap på bostadsmarknaden. Kommunen kan även genom AB Bostaden till viss del styra andelen hyresrätter i vissa områden så att man får en bra blandning av upplåtelseformer.

⁷Riktlinjer för markanvisning, 2020

Analys av marknadens förutsättningar och goda bostäder till alla

I detta kapitel presenteras analyser och statistik som ligger till grund för de bostadspolitiska målen. Analyserna har särskilt fokus på befolknings- och hushållsutveckling samt bostäder och byggande. Här presenteras analyser som visar på den aktuella bostadsbristen men även det framtida behovet av bostäder. Avslutningsvis behandlas bostadsbehovet för särskilda grupper.

Kommunen har ett uttalat ansvar när det gäller bostadsförsörjning för särskilda grupper - av dessa är vissa svårare att prognosticera ett behov för än andra.

- **Äldregruppen:** Äldregruppen har en låg flyttbenägenhet vilket gör att det är relativt lätt att bedöma omfattningen av deras kommande behov. Liten flyttningsbenägenhet ger så gott som oförändrade prognosbilder och skapar goda förutsättningar i planeringen. Utifrån längre kvarboende på den ordinarie bostadsmarknaden kan detta påverka flyttkedjor framåt. Särskilda kvoter och erfarenhetstal gör det möjligt att bedöma framtida behov utifrån befolkningstillväxten med bra precision.
- **Flyktingar och ensamkommande barn:** Denna grupp är rörlig/volatil vilket gör det är svårt att långsiktigt bedöma omfattningen av deras behov. Förändrbara omvärldsfaktorer spelar stor roll för variationen av denna grupp. På kortare sikt är det lättare för kommuner att bedöma omfattningen av antalet individer som söker asyl i Sverige eller innehar tillfälligt uppehållstillstånd genom massflyktsdirektivet.
- **Individer med intellektuella, psykiska och fysiska funktionsnedsättningar:** Det är svårt att bedöma det långsiktiga behovet för denna grupp. Inflyttning från andra kommuner bidrar till en osäker prognosbild och komplexa neuropsykiatriska diagnoser försvårar prediktionen.
- **Hemlöshet:** Att människor blir hemlösa beror på faktorer som är strukturella och individuella. Att ha ett eget hem är viktigt för människors välmående och en förutsättning för att känna sig som en del av samhället. Kommunen har ett program mot hemlöshet som föreslås aktualiseras.
- **Studenter:** Under vår- och höstterminer sker stora omflyttningar bland studenter. När höstterminen startar och med det många utbildningar sker en stor inflyttning till kommunen. Det motsatta sker under vårterminen. Studenter är en utpekad grupp för att de har en begränsad ekonomi, utgörs till stor del av en yngre åldersgrupp som har en större efterfrågan på små, billiga bostäder nära universiteten.
- **Hushåll med låg ekonomi:** Hushåll som inte har möjlighet att hitta ett boende som uppfyller hushållets behov har en högre risk att bli trångbodda. Det behövs ett varierat utbud av bostäder i storlek, prisklass och lägen för att hela befolkningen ska ha en god bostad till sig och sin familj.
- **Personer i behov av skyddat boende:** Det är främst, men inte uteslutande, kvinnor och barn som utsätts för våld i nära relation. Kommunen behöver med kort varsel kunna förse personer som har behov av ett skyddat boende med ett sådant. Dessa boenden kan ha olika skydds nivåer.

Så bor vi i Umeå kommun idag

I Umeå kommun bor idag drygt 131 000 invånare. Med sina universitetet har Umeå en hög andel av ännu ej antagna unga personer. Antalet hushåll i kommunen uppgick år 2021 till nästan 64 000. Över 40 procent av dessa utgörs av ensamstående utan barn. Ungefär fem procent är ensamstående med barn vilket motsvarar omkring 3 300 hushåll.

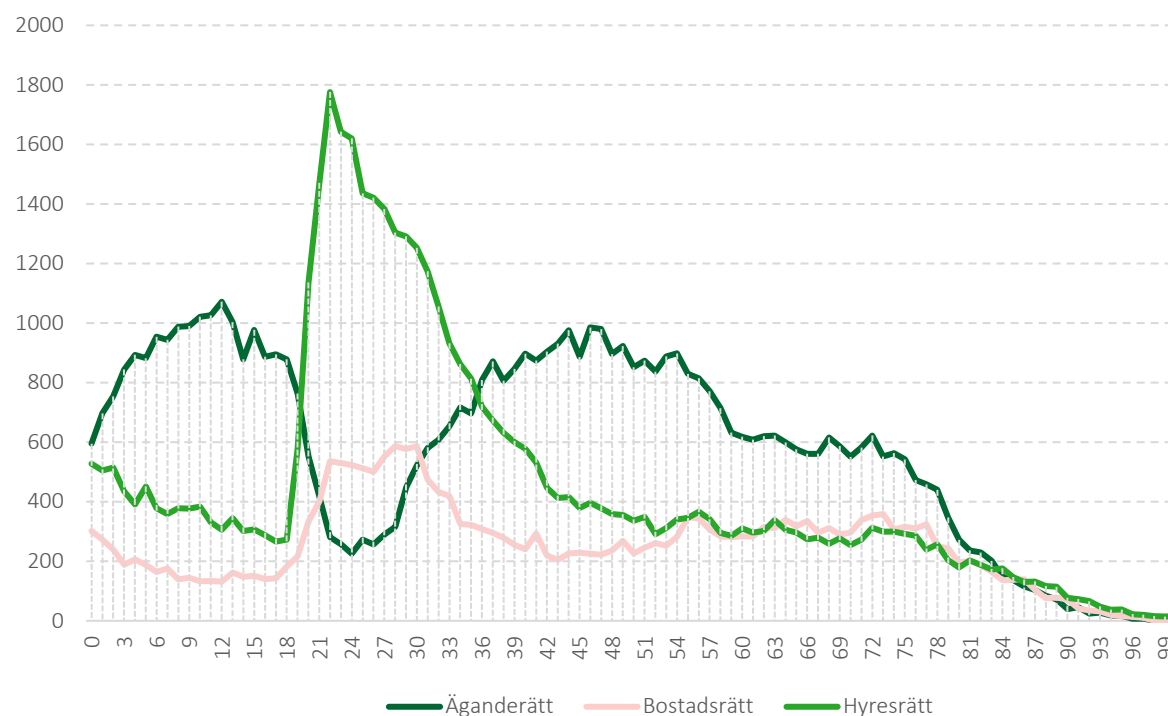
Tabell 1 Umeå kommuns hushåll, efter hushållstyp år 2021.

Hushållstyp	Antal hushåll	%
Ensamstående utan barn	28 320	44 %
Ensamstående med barn	3 306	5 %
Sammanboende utan barn	15 264	24 %
Sammanboende med barn	13 323	21 %
Övriga hushåll utan barn	2 374	4 %
Övriga hushåll med barn	1 198	2 %
Samtliga hushåll	63 785	100 %

Upplåtelseformer

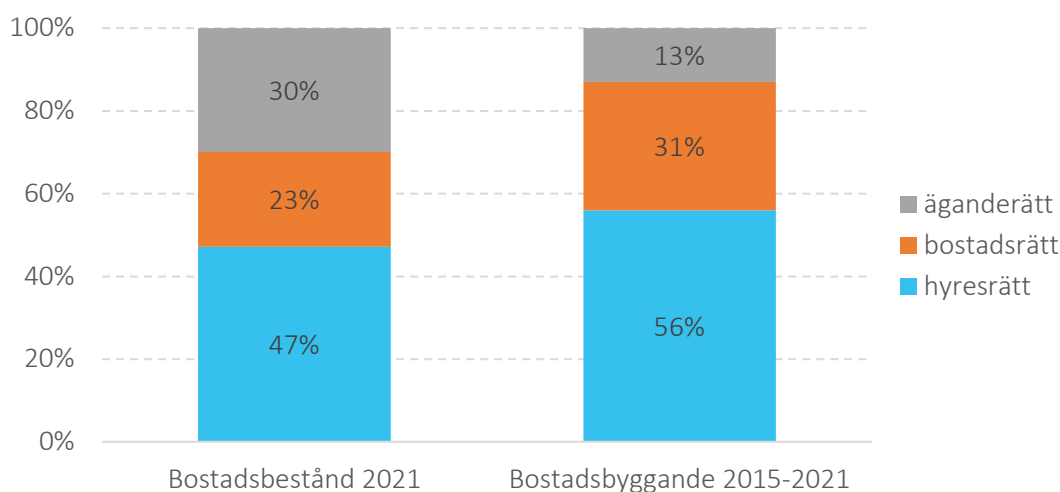
Diagrammet nedan visar hur individer i olika åldrar bor samt hur efterfrågan av olika upplåtelseformer varierar under livets gång. En stor andel av befolkningen bor under sin uppväxt i småhus för att sedan flytta till en hyresrätt. Behovet av hyresrätter är som störst i åldrarna 20 till 33 år. Efter denna åldersperiod ökar andelen som bor i småhus återigen. Andelen som bor i bostadsrätt är som högst bland de som är 65 år eller äldre.

Figur 1 Individer i 1-årsklasser fördelat efter upplåtelseform, antal år 2021.



Studerar vi det befintliga bostadsbeståndet ser vi att en relativt stor andel utgörs av småhus. Detta återspeglas inte i dagens bostadsbyggande där endast 20 procent av det som färdigställs är småhus. Fördelningen av boendeformer är i förändring då kommunens nuvarande strategi till stor del handlar om komplettering och bebyggelse av lägenheter i flerbostadshus.

Figur 2 Upplåtelseform på bostadsbeståndet 2020 och bostadsbyggandet 2015-2021.



”Boendekarriär” och livscykeln

Genom att koppla ihop föregående avsnitt med diagrammet nedan skapas en bild av hur behovet av olika typer av bostäder påverkas av levnadscykel. Detta avser genomsnittliga värden och självklart gäller det inte alla människor. Den gula linjen avser antalet människor i Umeå kommun år 2010 och den blå linjen antalet människor år 2030.

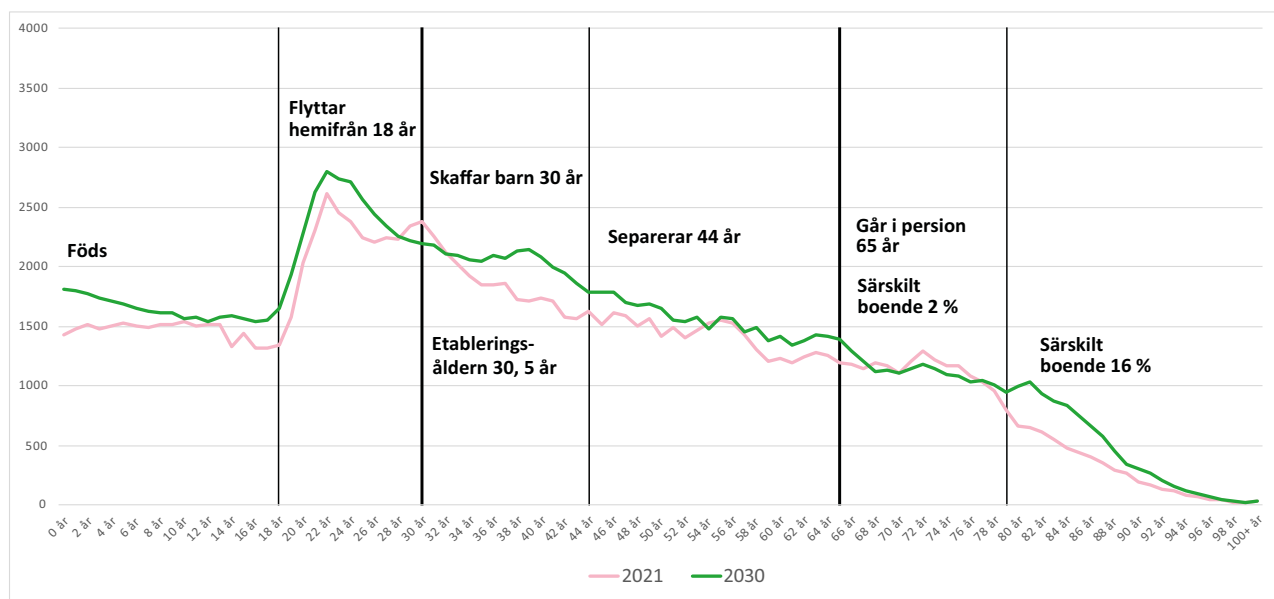
Genomsnittsåldern när man flyttar hemifrån i Sverige är idag 17,9 år. Det är i ett europeiskt perspektiv mycket tidigt. Eftersom unga personer vanligen inte är särskilt köpstarka väljer många att flytta till en hyresrätt. Vissa väljer att jobba och en stor del väljer att läsa vidare på Universitetet eller högskola.

Enligt SCB är den genomsnittliga etableringsåldern i Sverige 30,5 år⁸. Denna siffra har ökat sedan 1990 då den i stället låg på 23 år. Även den genomsnittliga åldern att bilda familj har blivit högre, det är nu som vanligast att förstföderskor får barn vid 30 års ålder. I samband med detta blir kraven på boendet ofta större och andelen som flyttar till småhus ökar.

Den vanligaste åldern att separera är vid 44 år. Om ett par bor ihop sker en hushållsplittring vid separation vilket resulterar i behov av en ny bostad. I Umeå kommun skiljer sig sammanlagt 400–500 personer årligen och 2000 barn lever varannan vecka hos sina respektive föräldrar vilket medför en utmaning för bostadens kravbild. Vid 65 års ålder går en stor andel av befolkningen i pension. Vid 80+ år är behovet av särskilt boende som störst. Cirka 16 procent av befolkningen 80 år och äldre är i behov av särskilt boende.

⁸Etableringsåldern innebär att 75 procent av befolkningen har ett arbete.

Figur 3 Individer i 1-årsklasser 2021 samt 2030, antal.

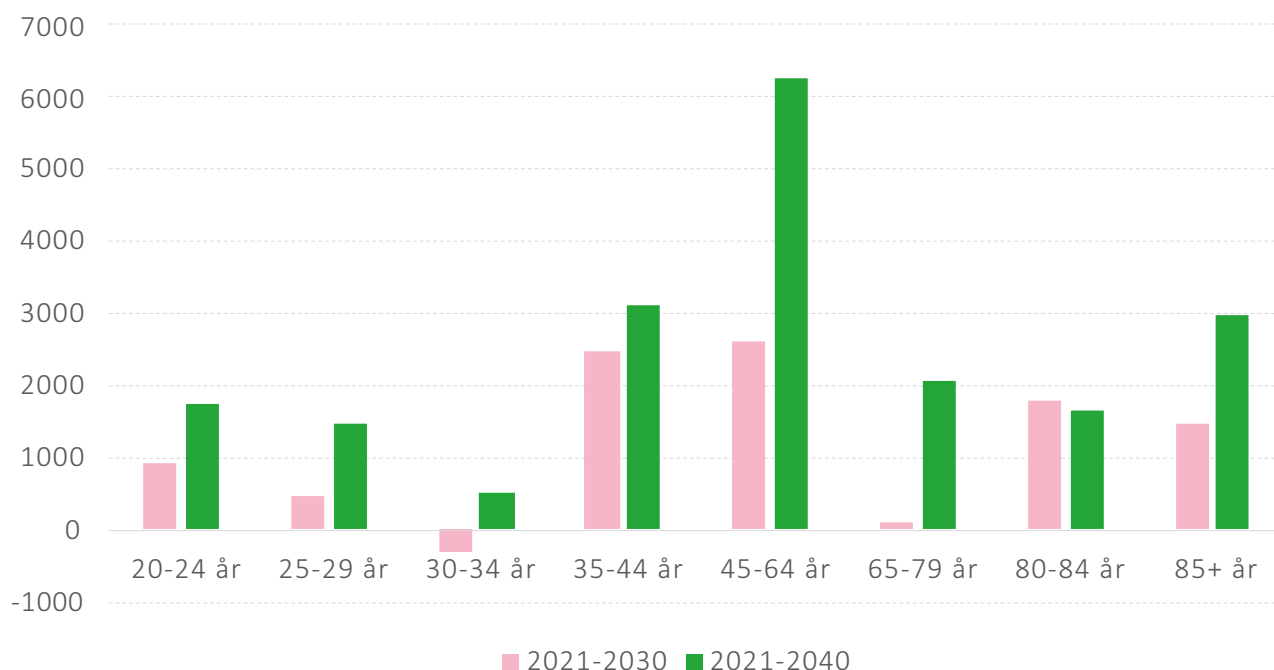


Befolkningsprognos

Behovet av bostäder samt bostadsanpassning för olika åldersgrupper påverkas av befolkningens utveckling samt befolkningsstrukturens förändring. Hela befolkningen väntas enligt prognosen öka med 26 700 personer fram till år 2040. Fram till år 2030 blir vi marginellt färre i åldern 30–34 år och fler i alla övriga åldrar. ”Yngre äldre” (65–79 år) växer med 110 personer medan gruppen ”äldre äldre” (80-år) ökar med hela 3 200 personer.

Fram till år 2040 ökar befolkningen 45–64 år med 6 300 personer, de ”yngre äldre” 65–79 år ökar med knappt 2 100 personer och ”äldre äldre” med 4 600 personer.

Figur 4 Befolkningsförändringar enligt prognos 2021–2030 och 2030–2040, planeringsåldrar. Antal individer.



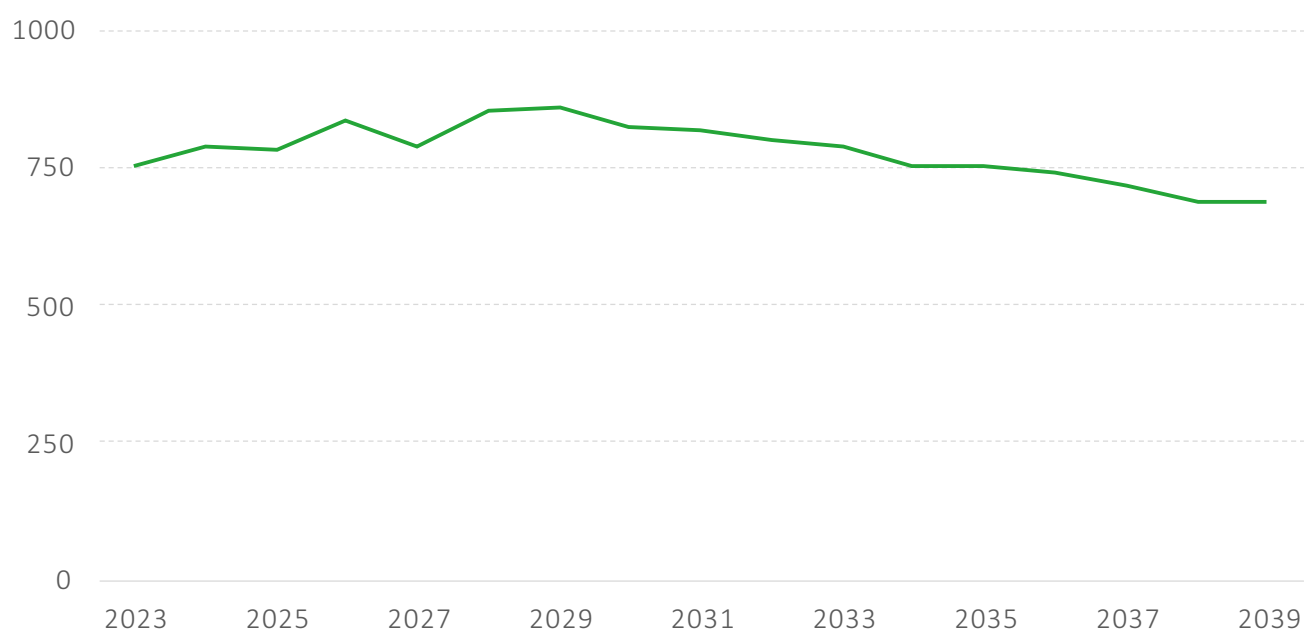
Hushållsutvecklingen – framtida bostadsbehov

Behovet av bostäder har beräknats utifrån en etablerad metod som Boverket använder sig av. I enlighet med dagens preferenser och utifrån den beräknade befolkningssökningen väntas det framtida behovet variera mellan 660 och 860 bostäder per år. Detta är exklusive bostadsbrist och flyktingmottagning. När bostadsmarknaden är i balans ska kommunen ge förutsättningar för ett byggande i nivå med det behov som befolkningstillväxt enligt kommunens befolkningsprognos innebär.

Man kan fråga sig varför behovet inte är större då Umeå förväntas växa med cirka 1 400 personer de kommande två åren. Svaret är att en stor del, cirka hälften av tillväxten, kommer sig av ett positivt födelsenetto. Även om hushållen växer i antal personer, betyder inte det att fler individer medför fler hushåll. Det är när barnen växer upp och skaffar sig en egen bostad som denna grupp får inverkan på antalet hushåll. Hur antalet 20–24-åringar (som är den vanligaste åldern att flytta hemifrån) utvecklas ser vi i avsnittet nedan.

Nya hushåll bildas då unga flyttar hemifrån, vid separationer, eller genom inflyttningar.

Figur 5 Beräknat bostadsbehov, Umeå kommun 2022–2040.

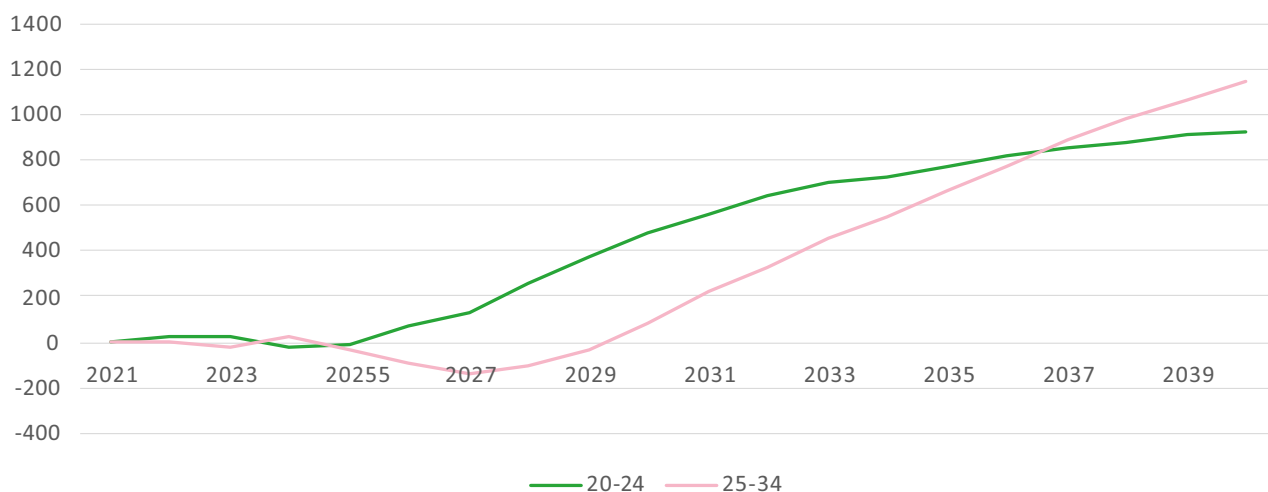


Hushållsutveckling för olika åldrar

Det är svårt att tolka förändringen i en enskild åldersgrupp ur ett byggbehovsperspektiv då en åldersgrupp kan öka samtidigt som en annan minskar. Det är totalen som svarar på hur många nya bostäder som kan komma att behövas i framtiden. Trots detta är de riktigt gamla och de unga två grupper som är viktiga att studera eftersom deras utvecklingskurva säger en del om det framtida behovet av bostäder.

Andelen yngre (20–24 år) väntas öka efter år 2025 vilket återspeglas i ett ökat behov av bostäder för gruppen efter denna tidpunkt. Bostadsbehoven från gruppen 25–34 år minskar under andra halvan av 2020-talet för att sedan öka. Minskningen beror på att de stora barnkullarna från 90-talets början går över till nästa åldersgrupp (35–44 år).

Figur 6 Ackumulerad bostadsefterfrågan 20–34-åringar, år 2021–2040 med år 2021 som startvärde

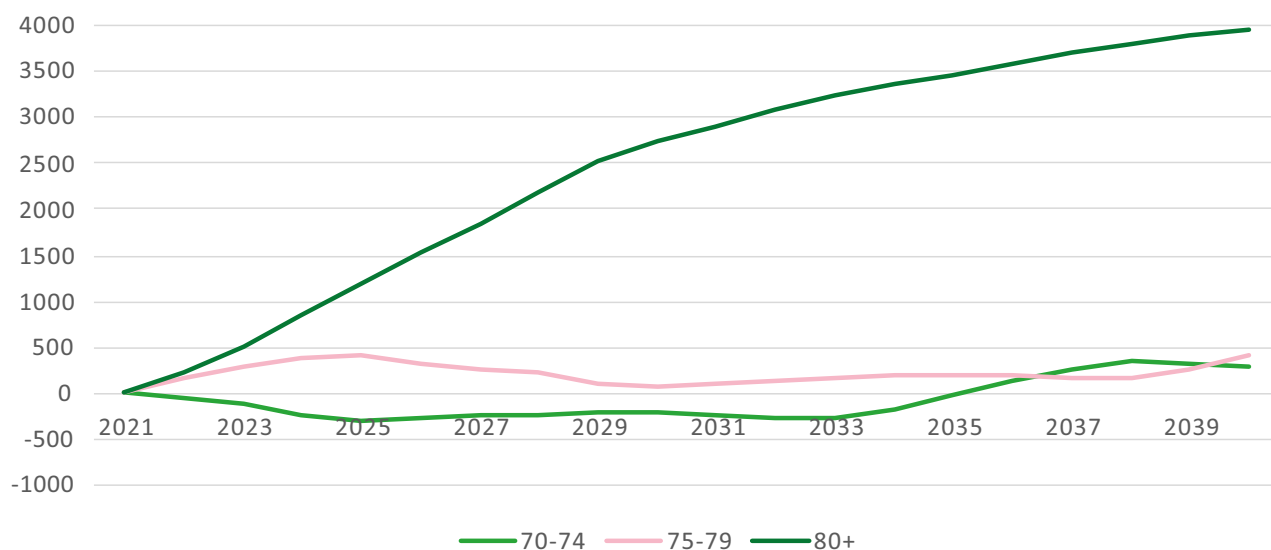


Studerar vi boendesituationen för de äldre så har de allra flesta tillgång till en bostad redan idag. Viktigt att tänka på är dock huruvida dessa bostäder är anpassade efter gruppens framtida behov. En högre andel äldre medför större krav på bostäder anpassade efter denna grupps förutsättningar. År 2017 gjordes en tillgänglighetsundersökning som visade att mer än en fjärdedel av alla äldre mellan 70 och 84 år i flerbostadshus i Umeå kommun ville flytta från sin nuvarande bostad⁹. Den största anledningen till flyttviljan var att den nuvarande bostaden upplevdes otillgänglig. Som följd av en åldrande befolkning kommer det i framtiden även finnas en högre efterfrågan på vård- och omsorgsboenden.

Av alla personer som var 65 år och äldre år 2020 bodde 45 procent i småhus, bland personer 80 år och äldre var det fortfarande 32 procent som bodde i småhus. Att äldre bor kvar länge i bostäder som upplevs som för stora och otillgängliga är ett problem både för individerna som blir kvarboende och i senare led eftersom dessa bostäder inte frigörs för andra. Det spår på matchningsproblematiken på bostadsmarknaden när vissa hushåll är väldigt trångbodda och andra har en, möjligtvis alltför, hög utrymmesstandard. Att bo kvar i ett småhus med väldigt låga eller inga lån alls där boendekostnaden blir väldigt låg kan vara den enda lösningen för vissa. Men bostäder som inte underhålls löpande bygger upp en renoveringsskuld som i något skede måste åtgärdas. Som en av flera lösningar på detta krävs mellanboendeformer med olika nivåer av boendekostnader.

⁹Så trivs äldre i flerbostadshus, Övergripande planering 2018

Figur 7 Ackumulerad bostadsefterfrågan 70 år och äldre, år 2021–2040 med år 2021 som startvärde

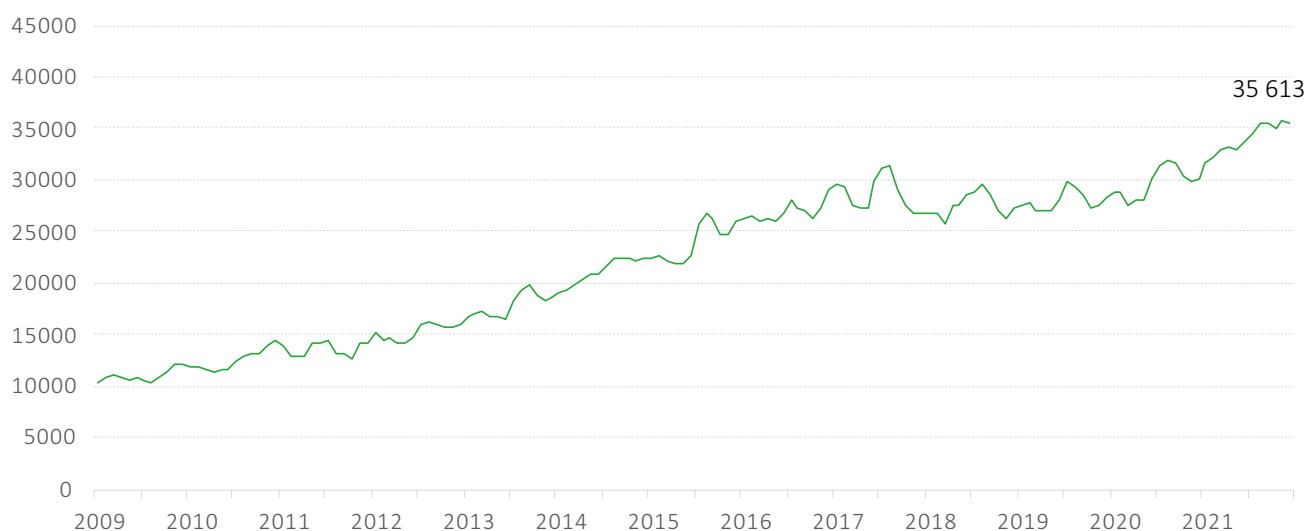


Mer om hur vi bor i Umeå kommun finns i rapporten "Så bor vi i Umeå".

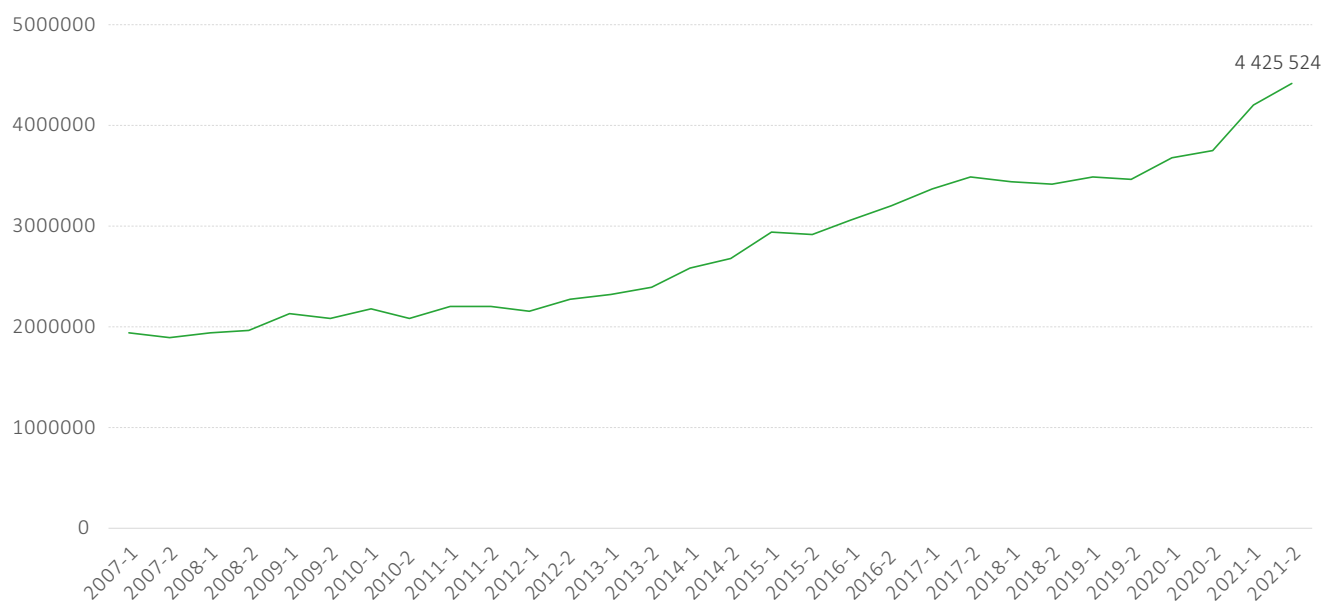
Hushållens förutsättningar och efterfrågan på bostadsmarknaden

Mellan slutet av 2018 och slutet av 2021 ökade kvadratmeterpriserna på bostadsrätter i kommunen med 30 procent. Den största delen av ökningen har skett under det senaste året då ökningen mellan 2020 års slut och 2021 års slut var närmare 18 procent. Medelpriset per kvadratmeter var vid 2021 års slut 35 613 kr.

Figur 8 Kvadratmeterpriser på bostadsrätter i Umeå kommun



Medianslutpriserna för villor i kommunen har även de ökat kraftigt under det senaste året. Det andra halvåret 2021 var medianslutpriset 4 420 000 kr, 670 000 kr högre än samma halvår år 2020 då medianpriset var 3 750 000 kr. Mellan slutet av 2018 och slutet av 2021 ökade medianpriset på villor i Umeå kommun med nära på 1 000 000 kronor.

Figur 9 Medianslutpriser på villor i Umeå kommun


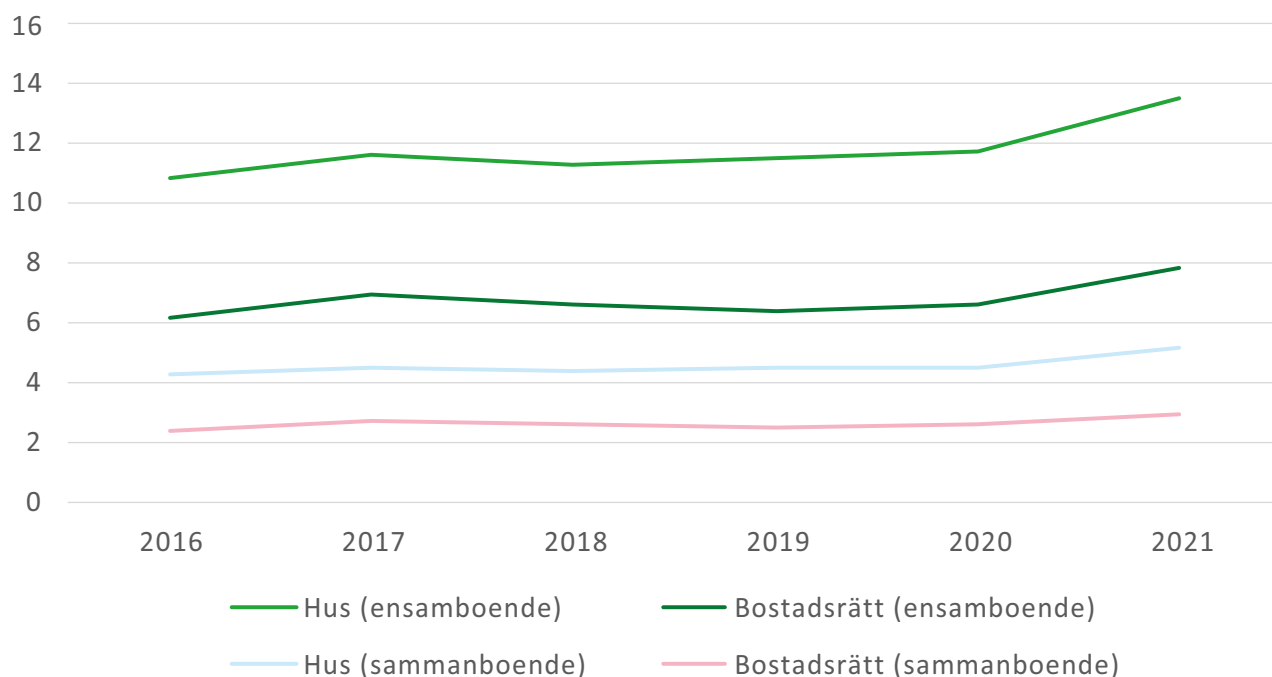
I grunden är prisökningar på bostadsmarknaden ett mått på en positiv utveckling. Men det medför också att personer som är utanför bostadsmarknaden får svårare att ta sig in dels eftersom kontantinsatsen som krävs blir högre, dels för att den totala lånesumman blir större.

Om ett hushåll i Umeå kommun skulle klara av att spara 20 procent av sin disponibla inkomst per månad skulle ett sammanboende par i genomsnitt behöva spara i drygt fem år för att få ihop en kontantinsats till en genomsnittlig villa på 130 kvadratmeter. För att spara ihop till kontantinsatsen för en trea behöver ett sammanboende par spara i genomsnitt i tre år.

För ensamstående hushåll, vilket är hushåll med en ensamstående vuxen där barn också skulle kunna finnas med i bilden, ökar antalet år av sparande betydligt på grund av att den disponibla inkomsten är markant lägre. För att spara till en kontantinsats för en genomsnittlig trea behöver det ensamstående hushållet i snitt spara i åtta år. För att köpa en genomsnittlig villa behöver hushållet spara i nästan fjorton år för att få ihop till kontantinsatsen.

Figur 10 visar också att prisutvecklingen på bostadsmarknaden följt de ökade hushållsinkomsterna under år 2016 till 2020. Men prisutvecklingen under 2021 är ett trendbrott där bostadspriserna ökat mer än hushållsinkomsterna vilket innebär att hushållen behöver spara längre än tidigare.

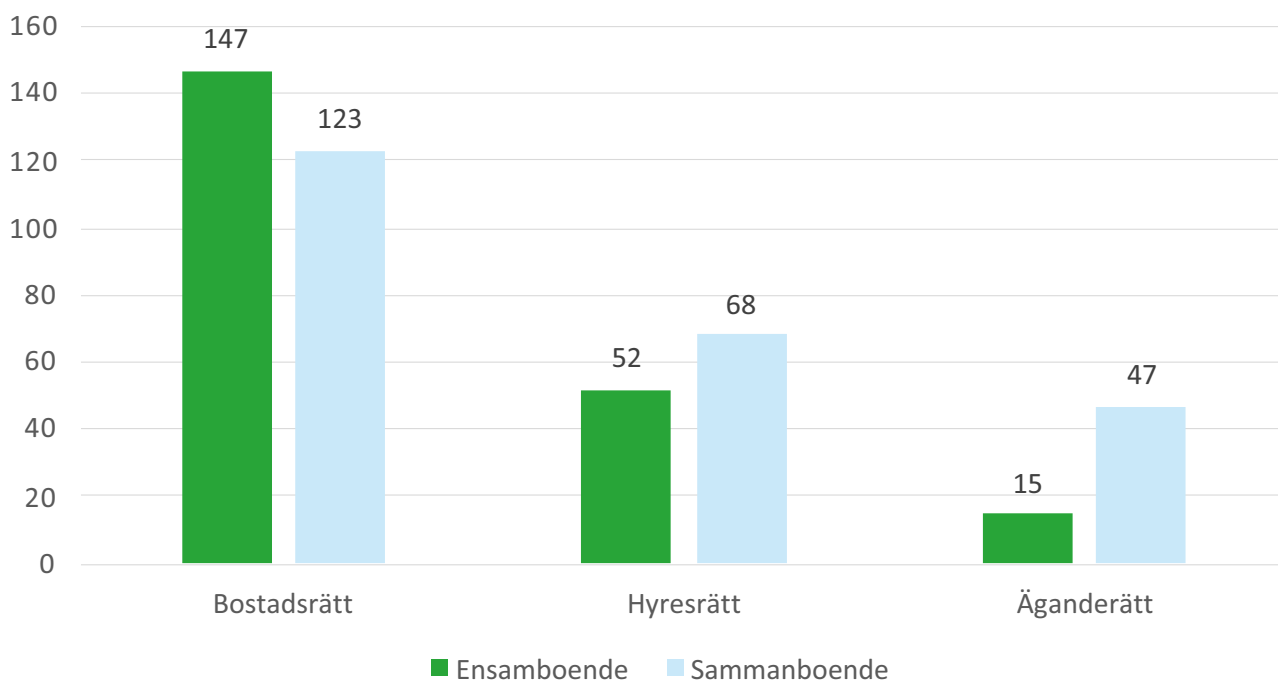
Figur 10 Antal år olika hushåll behöver spara för att få ihop till en kontantinsats för en bostad



Fördjupad bostadsefterfrågan

Under pandemin har bostadspriserna skjutit i höjden mer än tidigare. Enligt siffror från Svensk Mäklarstatistik har priserna på bostadsrätter i Västerbotten stigit med hela 36 procent de senaste fem åren. Detta gör det svårare för hushållen att ha råd. Speciellt när det gäller nybyggda bostadsrätter som oftast har högre månadsavgifter än äldre bostadsrätter samt de stigande finansieringskostnaderna till följd av högre priser. Detta tas ofta inte i beaktande när analyser över hur många nya bostäder som behövs görs, utan det pratas enbart om "bostadsbehov". Behovet av bostäder och efterfrågan är dock inte nödvändigtvis samma sak och det behövs metoder för att beräkna denna efterfråga. Denna efterfrågan kallas också marknadsdjup. Analysmodellen tar hänsyn till fler variabler än vad bostadsbehovsmodellen gör för att försöka beräkna mer exakt hur många lägenheter marknaden i Umeå kommun kan hantera.

Modellen visar att den fördjupade efterfrågan är 270 bostadsrätter, 120 hyresrätter och 62 äganderätter (småhus) per år. Dessa siffror bygger på flera antaganden som problematiseras i Bilaga 1. Speciellt när det gäller hyresrätter ger detta inte nödvändigtvis hela bilden av efterfrågan i Umeå kommun. Detta då modellen inte tar hänsyn till om hushåll har råd med den initiala handpenningen för köp av en bostad, och med dagens ökande bostadspriser blir det allt svårare för hushåll att ha råd, och blir därmed tvungna att söka sig till i första hand hyreslägenheter.

Figur 11 Fördjupad efterfrågan på bostäder i Umeå kommun


Begränsningar

Analysen av marknadsdjup har visat att modellen verkar fungera bäst på en "mättad" bostadsmarknad, det vill säga utan bostadsbrist, där hushåll har möjlighet att bo i en bostad som stämmer överens med deras bostadspreferenser. Tills detta har uppnåtts är det viktigt att det fortsätter byggas mer än vad denna modell visar. Modellen visar dock faran med dagens kraftigt stigande bostadspriser och hur detta påverkar hushållens möjligheter att klara av inkomstkraven. Detta riskerar att skapa en segregerad bostadsmarknad och kan leda till att vissa hushåll får svårt att bosätta sig i kommunen.

En regional bostadsmarknad

Bostadsmarknaden är nära sammankopplad med arbetsmarknaden, därför tas hänsyn till Umeås lokala arbetsmarknadsregion. Efterfrågan på bostäder påverkas i huvudsak av 3 underliggande faktorer: gynnsamma räntenivåer, god inkomstutveckling och en växande befolkning. Dessa underliggande faktorer påverkar förutsättningarna för bostadsbyggande på alla kommuners bostadsmarknader. När förutsättningarna är gynnsamma för marknaden blir det av intresse ur ett planeringsperspektiv att förstå vilka faktorer som påverkar villkoren inom geografin som utgör Umeå kommuns lokala arbetsmarknad.

Prisutvecklingen på småhus har varit stark i Umeåregionen under de senaste åren. Sedan 2010 har priserna i de olika kommunerna stigit med mellan 55 och 177 procent. Lägsta priser och lägst prisutveckling finner vi i Bjurholms kommun, och starkast utveckling i Robertsfors kommun medan de högsta medelpriserna återfinns i Umeå kommun. Vidare är det framför allt Umeå kommun som redovisar prisnivåer som skapar incitament till högt småhusbyggande. Sett till färdigställda småhus byggs de allra flesta småhusen inom Umeå kommun. Sedan 2010 har 1 709 småhus färdigställts i Umeåregionen varav 1 573 eller motsvarande 92 procent skett i Umeå kommun. Detta känns igen från andra arbetsmarknadsregioner, den starkaste utveckling sker i kommunen med starkast egen arbetsmarknad.

Tabell 2 Prisutveckling småhus Umeåregionens kommuner, 2010–2021, årsmedel (SCB)

Årtal	Bjurholm	Nordmaling	Robertsfors	Umeå	Vindeln	Vännäs
2010	408 000	552 000	449 000	2 149 000	469 000	934 000
2011	349 000	597 000	500 000	2 163 000	483 000	925 000
2012	299 000	536 000	533 000	2 227 000	508 000	896 000
2013	391 000	568 000	545 000	2 301 000	437 000	1 062 000
2014	395 000	678 000	671 000	2 519 000	479 000	1 081 000
2015	396 000	842 000	685 000	2 874 000	680 000	1 188 000
2016	407 000	701 000	859 000	3 122 000	693 000	1 477 000
2017	473 000	800 000	713 000	3 344 000	806 000	1 626 000
2018	476 000	958 000	884 000	3 495 000	1 005 000	1 720 000
2019	443 000	1 049 000	950 000	3 502 000	917 000	1 576 000
2020	582 000	1 018 000	1 060 000	3 682 000	905 000	1 779 000
2021	618 000	1 218 000	1 245 000	4 009 000	1 075 000	2 331 000

När priser på andrahandsmarknaden närmar sig priset för nyproduktion skapas tilltagande lönsamhet för bostadsbyggande, vilket i förlängningen ger fler bostäder. Förändringspotentialen i Umeåregionen har även stärkts under de senaste åren, såväl i Umeå kommun som tillskott av bostäder i kringliggande kommuner. Stigande priser på en marknad är inte odelat positivt. Negativa aspekter av stigande priser i kombination med högre krav för krediter är ökade svårigheter för förstagångsetableringar på bostadsmarknaden. Detta ökar risken för kvarboende hos föräldrar allt högre upp i åldrarna eller svårigheter för företag att rekrytera nytutexaminerade studenter. Det riskerar också att göra det svårare för yngre samt yrkesverksamma med lägre inkomster att bosätta sig i de mest centrala lägena av Umeå kommun. När tillgången till småhus minskar i Umeå kommun har efterfrågan på småhus utanför kommunen och inom den lokala arbetsmarknaden ökat. Småhus är fortsatt den mest efterfrågade bostadsformen för barnfamiljer. Samtidigt som barnfamiljer ofta flyttar från tätort till landsbygd finns ett behov av närhet till viss offentlig service, i huvudsak för- och grundskola, som behöver tillgodoses. Flyttkedjor kan frigöra småhus till barnfamiljer som gör att bostadsbeståndet utnyttjas på ett mer effektivt sätt. Förutom småhus finns även behov av större lägenheter av både formen bostadsrätt och hyresrätt.

De olika kommunernas förutsättningar i form av fastighetspriser, bostadsbestånd och miljö i kombination med förändrade arbetsmönster och ökade pendlingsflöden har potential att utveckla förutsättningar för en bostadsmarknad som sträcker sig utanför Umeå kommuns gränser.

En bostadsmarknad i balans

Efterfrågan och behov av bostäder

Bostadsefterfrågan och bostadsbehov uppstår huvudsakligen genom två saker ur ett kommunalt perspektiv: dels handlar det om inflyttade personer som kommer till kommunen utifrån, dels från den egengenererade efterfrågan inom kommunen. Bostadsefterfrågan eller bostadsbehovet är relaterat till karaktären på kommunens tillväxt. I Umeå kommun växer vi genom att det flyttar in fler personer än det flyttar ut samt att det föds fler än vad det dör. Bostadsbehovet är inte bara relaterat till den rena tillväxten utan också till hur strukturen på befolkningen utvecklas och förändras.

Bostadsbrist och dess konsekvenser

För att få hela bilden av bostadsbehovet måste man förutom den tidigare nämnda hushållsutvecklingen även ta hänsyn till bostadsbristen. Bostadsbrist innebär i korthet att alla i kommunen inte har råd att hyra eller köpa en bostad. När begreppet bostadsbrist används är det huvudsakligen orienterat kring olika gruppers behov av bostad och att dessa grupper inte har tillgång till bostäder till rimliga priser. Kort sagt finns ett utbud men inte ett utbud för alla.

Långvarig bostadsbrist kan få många olika typer av negativa konsekvenser. Detta gäller såväl ur ett övergripande perspektiv för kommunens tillväxt som för den enskilda individen. Nedan listas några av de följder bostadsbrist kan få.

- Bostadsbrist kan leda till minskad inflyttning. Kan exempelvis gälla för jobbsökande eller studenter. Denna konsekvens kan ses som kortvarig och inte som ett över tid växande fenomen.
- Bostadsbrist kan leda till ökad utflyttning. Finns inte lediga bostäder finns risken att bostadssökande söker sig till andra kommuner. Omfattningen på en sådan utflyttning bedöms inte vara särskilt stor i Umeå kommun.
- Bostadsbrist kan leda till kvarboende hos föräldrar eller kompisboenden. Detta kan innebära en försämrad boendestandard och högre trångboddhet. Det kan också leda till ett latent behov som får stor påverkan på Umeå kommuns bostadsmarknad.
- Bostadsbrist kan innebära dålig matchning på bostadsmarknaden. Detta får till följd att bostäderna utnyttjas på ett ineffektivt sätt. Det leder bland annat till en ökad trångboddhet när hushåll har svårt att hitta bostäder som matchar de behov hushållens har. Men också att exempelvis äldre och funktionshindrade har svårt att hitta bostäder med en god fysisk tillgänglighet. Att bo i bostäder som dåligt matchar hushållets behov kan bidra till både ensamhet och ohälsa.
- Resurssvaga grupper får svårare att etablera sig på bostadsmarknaden. En bostadsbrist kan resultera i en högre prisbild.
- Personer som separerar har svårt att finna bostäder. Denna problematik blir särskilt allvarlig när barn är inblandade.
- Hemlöshet. En brist på prisrimliga hyresbostäder ökar risken för att människor med låga inkomster ska hamna utanför bostadsmarknaden. Detta är ett problem som ökat i Sverige under de senaste 20 åren¹².
- Trångboddhet. Finns det inte tillräckligt stort utbud av lägenheter leder det till att människor inte har råd med eller inte får tag i en bostad som uppfyller hushållets behov. Särskilt tydligt blir detta i hushåll med barn.

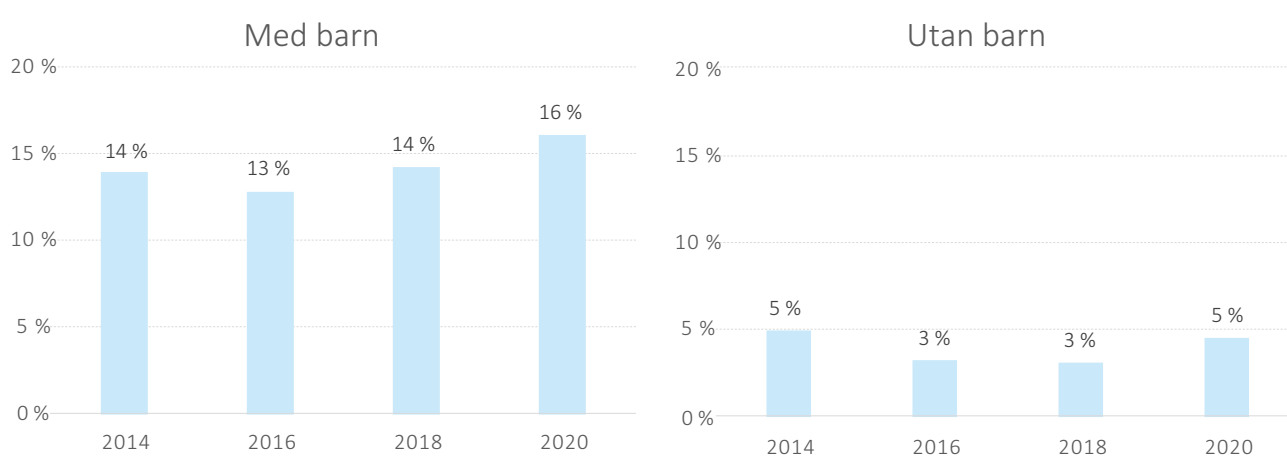
¹²Forskning i korthet #14. Hemlöshet

Boendestandard

En konsekvens av bostadsbrist och stigande bostadspriser är en ökad trångboddhet när hushåll har svårt att hitta en bostad som egentligen motsvarar deras behov och vars utgifter ryms innanför familjens ekonomiska ramar. År 2020 var sex procent av alla hushåll i Umeå kommun trångbodda. Det är en minskning jämfört med år 2016 då andelen var sju procent.

Trångboddheten är över tre gånger så hög bland hushåll med barn jämfört med hushåll utan barn. För att klassificeras som trångbodda har man en bostad som inte har tillräckligt många rum för att ge alla ett eget sovrum. Förutom sammanboende som räknas kunna dela på ett sovrum.

Figur 12 Trångboddhet bland hushåll i flerbostadshus i Umeå kommun



Mätning av bostadsbristen

Det finns olika metoder för att kvantitativt mäta bostadsbristen. I det här sammanhanget utgår vi från ett bostadsbristbegrepp som tar sin utgångspunkt i hur mycket som "borde" ha byggts utifrån befolkningsutvecklingen. Bostadsbristen kan på så vis kvantifieras genom att jämföra ökningen av antalet hushåll i förhållande till antalet byggda bostäder.

Med hjälp av ovanstående metod har den latent bostadsbristen i Umeå kommun beräknats minska med cirka 450 enheter jämfört med år 2010. Utöver detta tillkommer det årliga behovet av bostäder. Den här analysbilden är övergripande och behandlar inte behovet för särskilda grupper. Mer om särskilda grupper finns att läsa längre fram i programmet.

Flyttningarna inom kommunen har under en längre tid minskat. Detta främst för personer i åldrarna 20–34 år men även för de mellan 35–44 år. Den minskade rörligheten är en god indikation på att det blivit svårare för de yngre invånarna i Umeå kommun att skaffa sig en bostad.

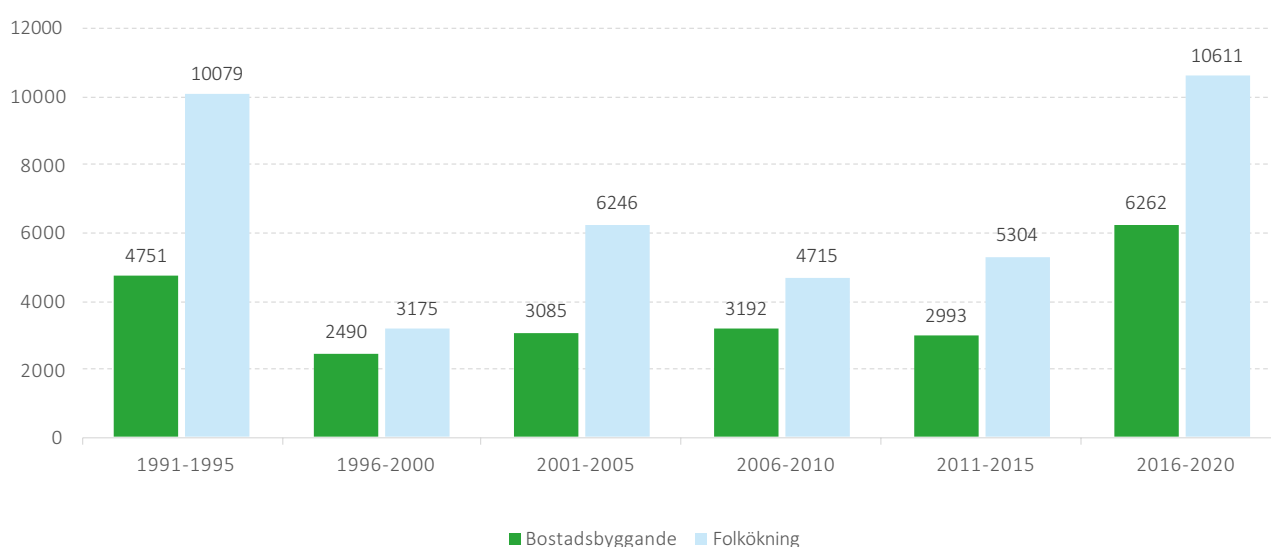
Även om vi i dagsläget har en bostadsbrist är det bra att vara medveten om att det finns risker förknippade med att bygga för mycket och på så vis överskrida de nivåer som det finns behov av. Även om de nybyggda bostäderna blir sålda eller uthyrda så finns risk att det uppstår vakanser i mindre attraktiva områden

Bostadsbyggande

Det är främst bostadsmarknadens aktörer som bygger bostäder inom kommunen. Kommunen skapar förutsättningar för byggandet genom att ha en god planberedskap.

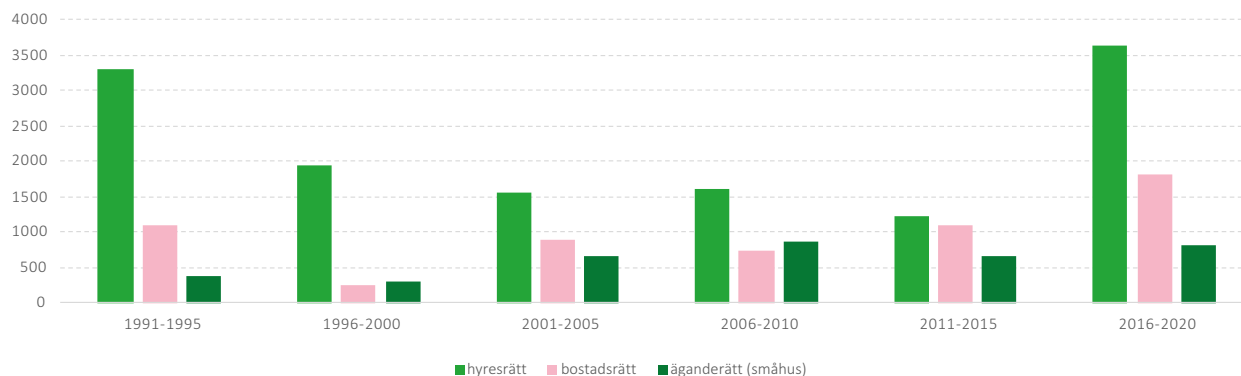
Både bostadsbyggandet och befolkningstillväxten var hög under första halvan av 1990-talet. År 1991 till 1995 byggdes nästan 4 800 bostäder i Umeå kommun och befolkningen ökade med nästan 10 100 personer. Från andra halvan av 1990-talet fram till första halvan av 2010-talet var tillväxten lägre och det byggdes i snitt strax under 3000 bostäder per femårsperiod och den genomsnittliga befolkningstillväxten var strax under 4 900 personer. År 2015 till år 2020 var tillväxten starkare och nästan 6 300 bostäder byggdes under perioden samtidigt som befolkningen ökade med cirka 10 600 personer.

Figur 13 Antal byggda bostäder i relation till befolkningsutveckling per femårsperiod år 1991–2020.



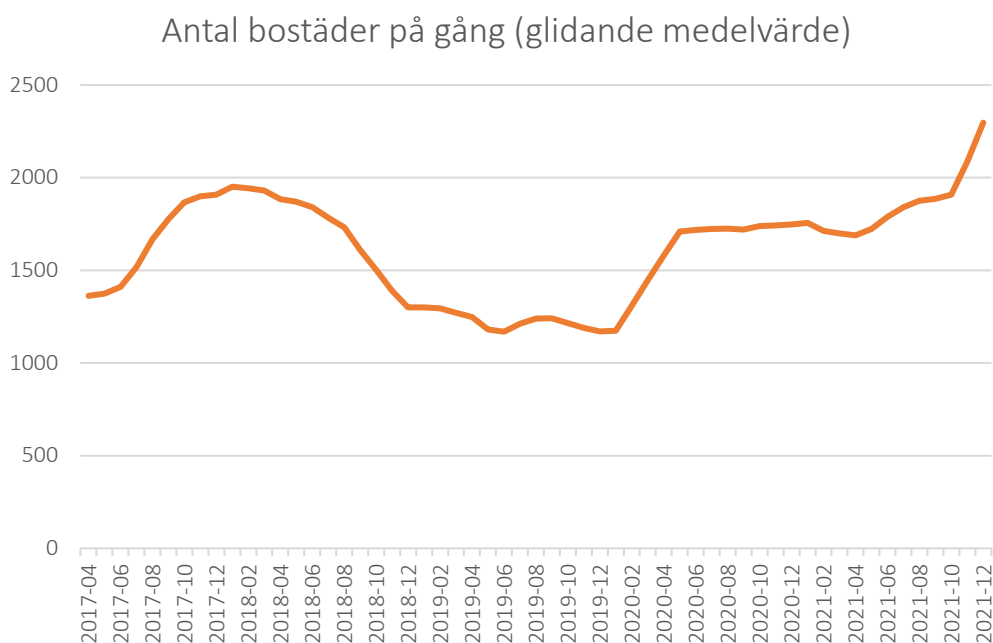
När det gäller upplåtelseformer på de byggda bostäderna är det oftast hyresrätten som dominerar. Antalet som byggs varierar kraftigt mellan åren och antalet hyresrätter som byggs är det som påverkar den slutgiltiga nivån på det årliga byggandet mest. Bostadsrätter utgör också en stor del av byggandet och varierar också i nivå, om än inte i lika stor utsträckning. Byggandet av småhus är mer stabilt och har varierat betydligt mindre. Mellan år 2015 och 2020 byggdes ett stort antal hyresrätter som bidrog till de höga nivåerna av bostadsbyggande som Umeå kommun hade under de åren. Det byggdes även många bostadsrätter under två av dessa år vilket ökade på nivåerna i sin tur.

Figur 14 Bygga bostäders upplåtelseform 1991–2020.



Det finns ett antal kommuner som Umeå brukar jämföra sig med. Kommunerna liknar Umeå när det gäller befolkningsstorlek, befolkningssammansättning och att alla har ett större universitet. Dessa kommuner är Luleå, Sundsvall, Uppsala, Västerås, Örebro, Linköping, Jönköping, Växjö, Lund. Umeå kommun placerar sig oftast i mellanskiktet vid en jämförelse av nivån på bostadsbyggandet och så var även fallet år 2020. Det byggdes färre bostäder i Umeå kommun under detta år och det gjorde det även i många av jämförelsekommunerna.

Figur 15 Antal byggstartade bostäder, 4-månaders glidande medelvärde.



Nedgången år 2020 beror delvis på coronapandemin som startade år 2019 men som inte fick större konsekvenser i samhället förrän under det efterföljande året. Det är dock inte hela förklaringen utan nedgången i byggandet kunde anas tidigare. Antalet byggstartade bostäder är en bra indikation för nivåerna som är att vänta och dessa dalade under 2018 och var på en låg nivå under hela 2019. Även om pandemin inte inträffat hade alltså byggandet varit lägre år 2020 än föregående år. Under år 2020 och 2021 har fler bostäder börjat byggas vilket säger att vi kan förvänta oss högre nivåer under de närmsta åren.

Vilka bygger?

Under de senaste fyra har byggandet i kommunen skett genom en stor skara olika byggaktörer. Den enskilda aktör som har stått för det mesta av byggandet mellan 2019 och 2021 är AB Bostaden. Andra större byggaktörer är: Balticgruppen, DCL Tomtebo AB, Stadsliden Utveckling AB, Bonava Sverige AB och Rikshem Bostäder Umeå AB. Tillsammans med AB Bostaden har dessa byggaktörer stått för nära hälften (49 procent) av allt byggande mellan 2019 och 2021. Under år 2019 till 2021 slutförde drygt 45 olika byggaktörer fler än en bostad i Umeå kommun.

Sedan 2011 finns en lag om att kommunala bostadsbolag ska agera efter affärsmässiga principer och på så vis vara en aktör på marknaden precis som andra byggaktörer. Allmännyttiga bostadsbolag har som sin huvudsakliga uppgift att tillhandahålla hyresrätter till kommunens invånare. I Umeå kommun har AB Bostaden byggt en fjärdedel av alla nya hyresrätter under de tre senaste åren.

Småhusbyggandet

Fram till mitten av 80-talet var småhusbyggandet i Umeå kommun såsom i riket på en högre nivå än byggandet av flerbostadshus. Sedan dess har det byggts ungefär lika många småhus per år fram till år 2010. Vid denna tidpunkt tog byggandet av flerbostadshus fart medan småhusbyggandet stannade kvar på samma låga nivå som tidigare. Detta har resulterat i att småhusbyggandet i Sverige under det senaste årtiondet var på en historiskt låg nivå, det lägsta på 100 år.

Figur 16 Nybyggda bostäder år 1975–2020 i riket och Umeå kommun



Mellan 1960 och 1990 fanns stora stöd från staten för att bygga småhus och flerbostadshus. Det fanns också möjlighet att komma över en tomt för att bygga småhus via tomträtt från kommunerna. Något som existerar i betydligt lägre grad idag. Att de stora statliga stöden försvann i kombination med betydligt högre tomtpriser, en ökad urbanisering och att detaljplaner för flerbostadshus prioriteras i betydligt högre utsträckning har resulterat i denna låga småhusbyggnation.

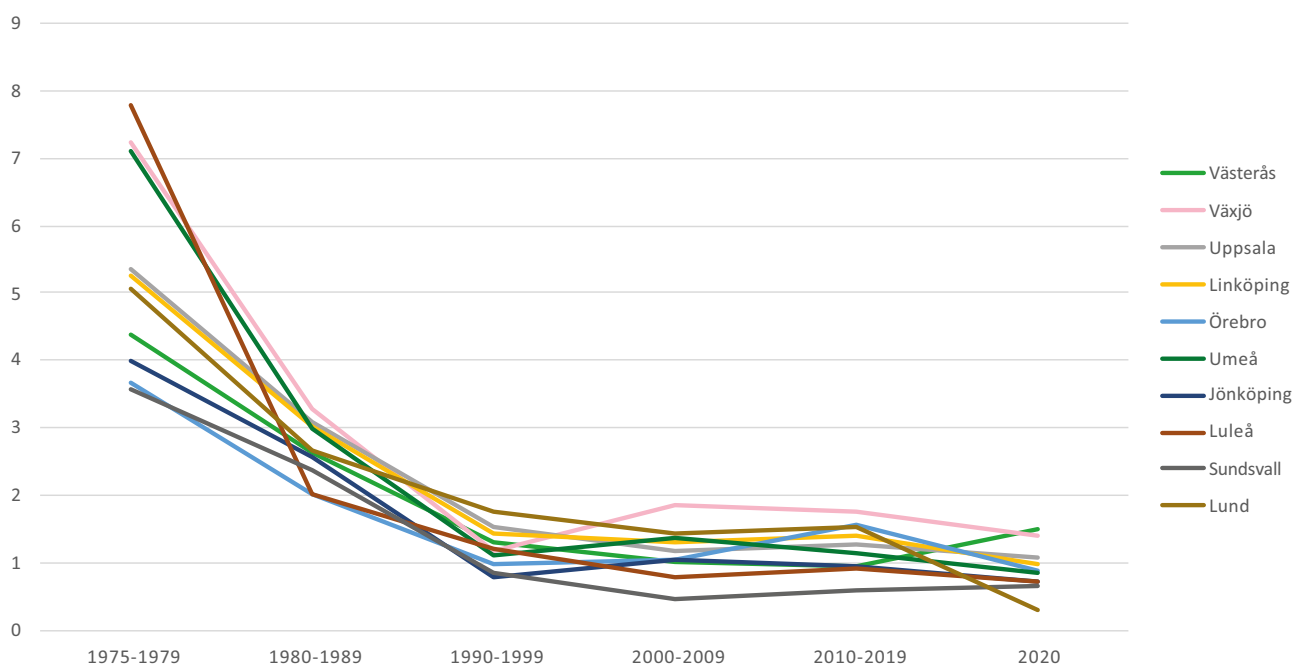
Detta gäller för Sverige som helhet och mönstret stämmer även in på Umeå kommun.

Den pandemi som bröt ut under 2019 har påskyndat trender som redan pågick. Tekniken har gjort stora framsteg under det senaste decenniet men attityder och arbetssätt är mer trögrörliga. Därför har de stora tekniska framsteg som gjorts inte utnyttjats till fullo. Möjligheten till distansarbete öppnades upp i mycket större utsträckning för befolkningen under pandemin. Det ledde till att efterfrågan på större bostäder växte och det innebar även en dämpad urbanisering eftersom avstånd till arbetet inte spelade en lika stor roll som tidigare. År 2020 flyttade ovanligt många från tätort till landsbygd jämfört med de fyra föregående åren. (Se landsbygdsrapport)

Antal byggda småhus per år

I Umeå, Luleå och Växjö byggdes proportionellt sett mycket småhus under 1970-talet, årligen cirka 7 nya småhus per 1000 invånare. Småhusbyggandet gick ner under efterföljande årtionde, 1980-1989, och fortsatte neråt under årtiondet därefter. Antalet småhus som byggts under 1990-talet och framåt är på en betydligt lägre nivå i alla kommunerna jämfört med 1970- och 1980-talet, i snitt mellan 0,4 och 1,9 byggda småhus per 1000 invånare per år.

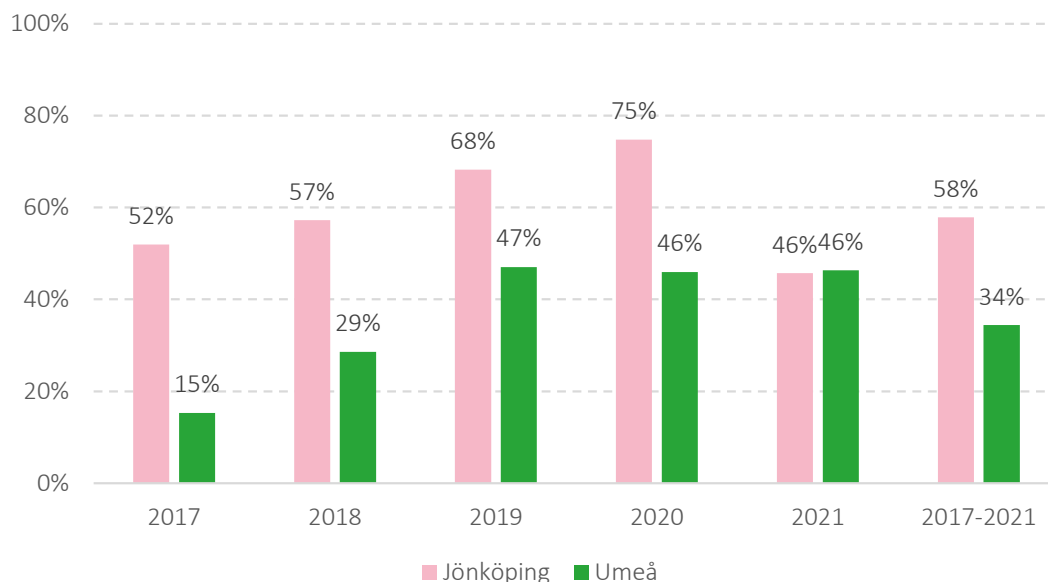
Figur 17 Antal färdigställda småhus per 1000 invånare och femårsperiod, år 1975 till 2020.



34 procent av alla bygglov för småhus som fått startbesked under perioden januari 2017 till december 2021 har sökts utanför detaljplanerad mark. Detta kan vara ett resultat av att detaljplaner för småhus inte prioriteras. Men också att de detaljplaner som tas fram prioriterar flerbostadshus både från kommunens sida på grund av att

de ger större volymer bostäder och från byggaktörens sida eftersom det ger större vinst att maximera exploateringen. Det finns tyvärr ingen data att jämföra med bakåt i tiden. Frågan ställdes till ett flertal av Umeås jämförelsekommuner men ingen mer än Jönköpings kommun levererade jämförelsedata.

Figur 18 Andel bygglov för småhus med startbesked som sökts utanför detaljplanerat område.



Bostadsförsörjning för särskilda grupper

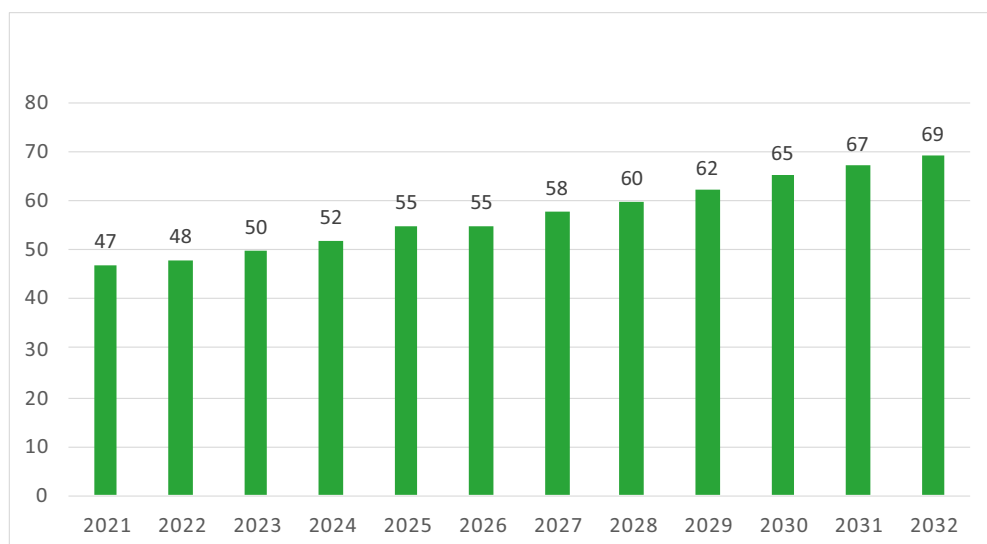
Stöd och service till personer med funktionshinder

Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade (LSS) syftar till att säkerställa att personer med funktionsnedsättning har utsikter till jämlika levnadsvillkor och full delaktighet i samhällslivet. Den enskilde ska ha möjlighet att leva som andra. För den som har rätt till bostad med särskild service har kommunen ett ansvar att verkställa insatsen. Boendeformer enligt LSS är gruppboende, serviceboende och särskilt anpassad bostad. Lagen omfattar individer med intellektuella-, psykiska- och fysiska funktionsnedsättningar.

En gruppboende består av ett mindre antal lägenheter samlade i en och samma byggnad. Här finns tillgång till personal samt gemensamma ytor för de boende. Serviceboenden avser en grupp om enskilda lägenheter fördelade i ett område med en tillhörande lägenhet där det finns gemensamma utrymmen och personal.

Planering av LSS-boenden påverkas starkt av inflyttning från andra kommuner. Som utgångspunkt integreras gruppboendena i bostadsområden men det finns ett mindre antal personer som har behov av gruppboende i avskilda lägen.

Figur 19 Antal prognostiserade bifall år 2021–2032 i Umeå kommun



En prognos över antalet personer som sökt särskild bostad och fått det beviljat har tagits fram och visas i figur 19. Detta visar dock endast inflödet (nya personer utifrån beslut) och inte utflöde (antal personer som lämnar sitt särskilda boende). Kön till gruppboende bestod vid 2022 års start av cirka 30 personer. Att ha brist på LSS-boenden innebär en kostnad för kommunen i form av viten som uppstår då beslut om särskilt boende är fattat men inte verkställt.

Stöd och omsorg till unga och vuxna

Det är viktigt uppmärksamma att socialtjänsten inte har någon skyldighet att tillhandahålla bostäder till bostadslösa i allmänhet. De ansvarar i stället för att tillgodose behoven hos särskilt utsatta grupper så som exempelvis:

- barn och ungdomar med särskilda behov
- människor med psykosociala problem, till exempel missbruk
- våldsutsatta kvinnor och brottsoffer i övrigt
- människor med fysiska eller psykiska funktionsnedsättningar

De boendeformer som finns att tillgå för de tre första grupperna är stödboende samt sociala kontrakt. I ett stödboende bor brukaren tidsbegränsat, lägenheten tillhör en verksamhet och brukaren har beslut om stödinsatser. Socialt hyreskontrakt är ett bistånd för personer som av olika skäl står utanför den ordinarie bostadsmarknaden. Det är en tidsbegränsad insats förenad med särskilda villkor. Målsättningen är att brukaren erhåller ett förstahandsavtal på en lägenhet. Detta kan till exempel vara aktuellt efter olika typer av stödinsatser inom socialtjänsten. Nya avtal mellan fastighetsägare och kommunen vid sociala kontrakt kräver att det ska finnas ett paket av åtgärder såsom störningsjour, men också vräkningsförebyggande arbete för att minska risken för avhysning och hemlöshet.

Antalet personer i behov av bistånd från socialtjänsten samvarierar med befolkningssökningar. Flyttar det in fler än det flyttar ut så tenderar ansökningar om bistånd att öka. I mars 2022 uppgick antalet uthyrda sociala kontrakt till cirka 350 inom individ- och familjeomsorgen samt funktionshinderomsorgen. Kraftiga svängningar kan förekomma i behovet av bostäder för de som bor i stödboende eller har sociala kontrakt. Ett behov som kommun måste kunna hantera is in planering och verksamhet.

Våldsutsatta som kommer via kvinnofridsmottagningen får idag förtur till lägenheter då de ofta befinner sig i en akut farlig situation. Förutom skyddat boende behövs även ett tillskott av lägenheter som personerna som bor på skyddat boende sedan kan flytta över till.

LSS-boenden i Umeås jämförelsekommuner

Tittar man på hur Umeå kommuns jämförelsekommuner agerar i denna fråga ser man att det skiljer såg åt i flera punkter, där olika kommuner valt olika lösningar. Några av kommunerna har till exempel valt att förlägga gruppboenden i flerbostadshus i samband med nybyggnation, där boendet tar upp ett helt våningsplan i byggnaden. Detta har fungerat bra, och i en av kommunerna finns det också planer på att skapa fler sådana boenden i framtiden. De flesta kommuner har dock fokus på fristående boenden som tillkommer genom nybyggnation, oftast bestående av sex till sju lägenheter med tillhörande gemensamhetsutrymmen. Läget av dessa varierar, där man tar hänsyn till verksamhetens/målgruppens behov, dock försöker man att bygga dessa inom befintliga bostadsområden om möjligt. Den övergripande strategin för lokalförsörjningen av LSS boenden skiljer sig åt mycket mellan kommunerna, där vissa inte har någon kommunövergripande strategi alls, medan andra har gemensamma strategiska lokalförsörjningsplaner som revideras ofta. Nästan alla kommuner beskriver också att det har varit ett delvis lågt prioriterat områden, och att det därmed finns ett underskott av tillgängliga platser. Många beskriver dock att frågan har börjats prioriteras högre, och att det finns ett aktivt arbete att försöka komma i kapp.

Bostäder för äldre, biståndsprovade vård- och omsorgsboenden

En annan grupp som är berättigad bostad enligt socialtjänstlagen är äldre med behov av vård och omsorg. Äldregruppen kommer enligt prognosen öka kraftigt fram till 2033. Denna utveckling medför höga krav på socialtjänstens lokalförsörjning under kommande år. Kommunens inriktning är att servicenivåerna ska ligga i nivå med andra större städer vilket med 2020s siffror innebär att 1,3 procent av individerna mellan 65–79 år är i behov av stöd i form av vård- och omsorgsboende medan samma siffra för gruppen över 80 år eller äldre ligger på 11,8 procent. Tabellen nedan visar på behovet av platser utifrån dessa servicenivåer.

Tabell 3 Bostadsbehov äldregruppen, 2021–2033.

	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
65-79 år (1,3%)	220	222	223	223	222	221	219	219	219	221	225	227	229
80 år eller äldre (11,8%)	661	691	734	779	825	874	919	963	1010	1044	1066	1089	1112
Totalt 65 år eller äldre	880	913	957	1002	1047	1094	1138	1182	1229	1265	1290	1317	1341

Vid 2021 års slut fanns cirka 1030 platser på vård- och omsorgboende. Knappt 30 av dessa platser är öronmärkta för personer under 65 år, alltså yngre dementa samt yngre med behov av SoL-boende. Utöver detta finns även 98 korttidsplatser.

Bostäder för äldre på den ordinarie bostadsmarknaden

Förutom vård och omsorgboende finns behov av andra boendeformer för att tillgodose en god bostadsförsörjning för äldregruppen. Exempel på sådana är trygghetsbostäder, seniorboenden eller trivselboenden. Kommunen har inget lagstadgat ansvar för att tillhandahålla denna typ av bostäder. Behovet ska i stället mötas av aktörer på den ordinarie marknaden.

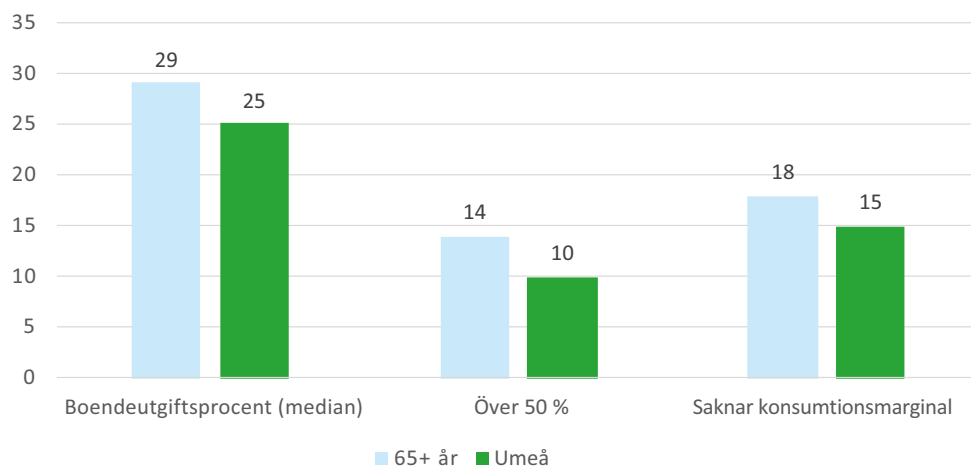
Befolkningen i de äldre åldersgrupperna kommer öka markant under de närmaste 12 åren. Gruppen 80+ år ökar med 68 procent, eller 3 800 personer, under de kommande 12 åren. Därför har kommunen en långsiktig planering för när nya vård- och omsorgboenden ska byggas. Det årliga bostadsbyggandet i kommunen utgör dock en väldigt liten del av alla bostäder i kommunen och detta innebär det att en betydande del av dem som är 80+ år kommer att bo i bostäder som redan finns idag. Därför måste det befintliga bostadsbeståndet i så hög utsträckning som möjligt vara av god tillgänglighet för att möta behoven från denna grupp.

Att en större andel av den äldre befolkningen kommer att bo i det befintliga bostadsbeståndet och en mindre andel på vård- och omsorgboende kommer innebära att fler hemtjänstinsatser kommer att ske i hemmen. Detta betyder att bostäders tillgänglighet kommer att bli än viktigare för att förflyttningsmedel ska kunna användas men också för att det befintliga bostadsbeståndet i större utsträckning kommer vara människors arbetsmiljö.

I dagsläget finns en brist på mellanboendeformer. Ett tillskott av mellanboendeformer skulle innebära att rörligheten på marknaden för äldregruppen ökar vilket i sin tur kan frigöra bostäder för andra delar av befolkningen. En svårighet med att tillgängliggöra mellanboendeformer inom nyproduktion är att kunna garantera att boendekostnaden för de som flyttar in hamnar på en rimlig nivå. Enligt rapporten "Vad kostar det att bo?"¹³ lägger befolkningen över 65 år i snitt 29 procent av sin disponibla hushållsinkomst på boendet. Det är fyra procentenheter mer än kommunen som helhet. Detta i en kommun som ligger fyra procentenheter över riksnittets 21 procent. 14 procent av kommunens befolkning över 65 år lägger mer än 50 procent av sin disponibla inkomst på boendet och 18 procent saknar konsumtionsmarginal. Detta betyder alltså att efter att boendet är betalt och en schablon för levnadsomkostnader har räknats in finns antingen inga pengar kvar eller så räcker inte pengarna till summan i schablonen. Levnadsomkostnaderna tas fram årligen av Swedbank och anpassas efter hushållets storlek och sammansättning. De inkluderar bland annat mat, kläder och hygienartiklar.

Det behövs alltså fler bostäder i mellanboendeformer. Men de måste också vara av varierande storlek och prisklass för att svara upp mot de förutsättningar som personerna som behöver dem har.

¹³ Vad kostar det att bo.pdf (umea.se)

Figur 20 Utgifter för hushållen i Umeå kommun, år 2018


Ekonomiskt svaga grupper

En grupp som ofta har svårt att etablera sig på bostadsmarknaden är de med svag ekonomi samt de som är eller har varit skuldsatta. Detta handlar i många fall om unga människor men kan även gälla vuxna. Många av de som inte har ekonomiska möjligheter att skaffa en egen bostad bor i stället inneboende hos föräldrar eller någon kompis. Detta kan leda till trångboddhet då fler personer tvingas bo i samma bostad.

En aspekt som spelar in på möjligheterna att få tillgång till en egen bostad är vilka inkomstkrav kommunens hyresvärdar ställer för de som är i behov av boende. I många fall kan kraven vara så pass höga att det försvårar för de som har svag ekonomi eller som tidigare varit skuldsatta. Umeå kommuns allmännyttiga bostadsbolag, Bostaden AB, har även de inkomstkrav på potentiella hyresgäster. Bostaden accepterar försörjningsstöd som en inkomst, vilket många andra hyresvärdar inte gör.

Hemlöshet

I Umeå kommun finns ett litet antal individer som befinner sig i akut hemlöshet, det vill säga som är hänvisade till akutboende eller härbärg. Dessa har ofta komplexa problembilder med olika typer av sjukdomsbilder i botten.

Eu-migranter

Majoriteten av de EU-migranter som kommer till kommunen har inte tillgång till en egen bostad. Detta till trots har kommunen inte någon rättslig skyldighet att förse dem med boende. Den lösning som hittills varit aktuell för denna grupp är att kyrkan, med stöd av kommunen, anordnat ett härbärg där de har möjligheten att bo under en tid.

Bostadsförsörjning för nyanlända

Nya förutsättningar

Tidigare erfarenheter av oroshärddar i världen till följd av konflikter medför att kommunen måste ha förutsättning att snabbt tillskapa bostäder.

Under 2022 skapades nya strömmar av människor på flykt in i Europa till följd av Rysslands krig mot Ukraina. När programmet skrivs visar Migrationsverkets prognoser på närmare 80 000 personer som söker skydd i Sverige. Detta kan sättas i relation till 2015 års kris som nådde sin topp på 168 000 människor. EU har beslutat att aktivera massflyktsdirektivet, vilket innebär att personer från Ukraina ska erbjudas tidsbegränsat uppehålls- och arbetstillstånd inom EU. En lagrådsremiss om åtgärder för en jämnare fördelning av boende för vissa skyddsbehövande är i skrivande stund ute för påsyn. Lagförslaget innebär bland annat att Migrationsverket ska, samtidigt som myndigheten behåller huvudansvaret för mottagandet, få anvisa en kommun att ordna boendet för personer med uppehållstillstånd med tillfälligt skydd. Kommunerna ges behörighet och får ersättning för att anordna boenden för dessa personer. Om detta beslutas kommer den att gälla från och med den 1 juli 2022 och innebära ytterligare behov av bostäder för ukrainska flyktingar. Omfattningen av antal personer som kommunen kommer att bistå med bostad är svår prognosticerat. Nuvarande prognos från april 2022 av Migrationsverket säger att 2 371 personer kommer att fördelas till Västerbotten och 1 026 till Umeå kommun under andra halvåret 2022.

Kommunens ansvar

Under 2015 infördes Lagen (2016:38) om mottagande av vissa nyanlända invandrare för bosättning. Enligt lagen har Sveriges kommuner ett obligatoriskt ansvar att ta emot nyanlända med uppehållstillstånd och ansvarar för bostadsförsörjningen. Detta gäller för de som bor på anläggningsboenden (ABO) men inte de som själva bosatt sig hos släkt eller vänner (EBO). Kommunen har också ett ansvar för att ordna bostad åt kvotflyktingar. Fördelningen av nyanlända sker enligt ett anvisningstal som Migrationsverket, SKL, Arbetsförmedlingen och länsstyrelserna bestämmer. Till grund för anvisningstalet ligger huvudsakligen arbetsmarknadsläget och folkmängden i de olika kommunerna men även tidigare nivåer av flyktingmottagning. Lagen innebär att Umeå kommun har ett bostadsförsörjningsansvar för nyanlända och att behovet av bostäder inom de närmaste åren kommer öka.

Umeåkommun fick år 2022 ett anvisningstal på 85 personer vilket motsvarar cirka 1,13 procent av alla nyanlända i Sverige. Troligen kommer kommunerna att få ett utökat ansvar under 2022 genom att även bistå med bostäder för flyktingar från Ukraina utifrån ovanstående beskrivet lagförslag och för Umeå prognosticerade volymer. Vidare ser också migrationsverket en ökad inströmning av asylsökande till Sverige vilket förmodligen kommer att bidra till en ökning av de kommunala mottagningstalen enligt bosättningslagen.

Ensamkommande barn (EKB) bor i familjehem, HVB-hem (Hem för vård eller boende), stödboende eller träningslägenheter. För ensamkommande barn under 18 år med uppehållstillstånd har socialtjänsten etablerade processer för boendestöd och träningslägenheter i olika steg upp till 21 års ålder. Antalet EKB som blir kommunmottagna i Umeå fördelas efter ett kvotsystem där Umeå tilldelats 9,98 promille av de ensamkommande barnen i Sverige. Behovet kan variera kraftigt vilket kommunen måste hantera.

Utifrån kommunens ansvar rörande målgruppen nyanlända finns för Umeå kommun ett behov av att inneha en andel av bostadsbeståndet att förfoga över.

Det är eftersträvansvärt att motverka segregation och därför sprida beståndet av bostäder för målgruppen nyanlända över Umeå kommuns geografi.

En utmaning är att på förhand veta vilka typer av bostäder som behövs utifrån bostadsförsörjningen för nyanlända. Det finns ett behov av att inneha en variation av bostäder i olika storlekar då nyanlända både kommer till Umeå kommun som ensamstående och i större familjer genom till exempel familjeåterförening och kvotflyktingar. I det senare fallet är det viktigt att minska risken för trångboddhet.



Foto: Axel Karlsson

Utblick

År 2021 hade Umeå kommun en befolkning på strax över 130 000 personer, år 2050 är målet att befolkningen ska växa till 200 000 personer. För att växa på ett sätt som är hållbart på ett ekonomiskt, ekologiskt, socialt och kulturellt sätt krävs god planering av bostadsförsörjningen. Såväl dagens som framtidens kommuninvånare ska ha tillgång till en god bostad.

När det här programmet går upp till antagande ser vi stora osäkerheter som påverkar såväl efterfrågan på bostäder som förutsättningar för bostadsbyggandet. Rysslands krig mot Ukraina har medfört att flera miljoner ukrainare är på flykt varav många i Sverige. Internationell migration till Europa och Sverige är fortsatt på lägre nivåer än före COVID-pandemin samtidigt som stramare migrationspolitik påverkar befolknings-tillväxten i riket. Hushållens köpkraft har försvagats till följd av både stigande räntor, ökade energipriser och tilltagande inflation. För bostadsmarknaden innebär detta att efterfrågan på bostäder minskar samt ökade kostnader för att producera bostäder. Sammantaget leder detta till fallande bostadspriser och inbromsning av bostadsbyg-gandet.

En kommun kan inte på egen hand lösa bostadsförsörjningens utmaningar. Staten ansvarar för de rättsliga förutsättningarna och möjliggör finansiering, medan kommuner-na ansvarar för planeringen och genomförandet. Vidare är det framför allt privata ak-törer och allmännyttan som i realiteten tillför bostäder på bostadsmarknaden. Dessa utmaningar kräver ett tillsammansarbete med tydlig samverkan och dialog med en rad aktörer.



Foto: Jojjon Hamrén

Bilagor

Marknadsdjup

Beskrivning av modellen

Modellen tar utgångspunkt i hushållens inkomster, för att se hur stor andel av dessa som har råd med ett nybyggt boende, vare sig det är en bostadsrätt, hyresrätt eller äganderätt. Modellen skiljer dessutom på ensamboende och sammanboende hushåll, och räknar ut separata marknadsdjup för dessa två kategorier. En annan viktig del är boendeutgiftsandelarna för hushållen, det vill säga hur stor andel av hushållens disponibla inkomst går åt till boende kostnader, till detta användes data från rapporten Vad kostar det att bo? från 2018. Dessa två delar, inkomster och boendeutgiftsandelar används för alla boendetyper. När det kommer till bostadsrätt och äganderätter använder modellen dessutom genomsnittliga bostadspriser, så väl som finansieringskostnader som uppstår i samband med det lån hushåll tar för att kunna köpa boendet. Här återfinns information kring till exempel belåningsgrad, räntor och amorteringstakter. Till slut använder alla sorters boendeformer information kring flyttfrekvens och bostadspreferenser. Bostadspreferenser är information om vad hushållen helst vill flytta till om dom fick välja helt själva, vilket inkluderar huruvida hushåll vill flytta till ett nybyggt boende eller inte. Här återfinns också en av de större bristerna när det gäller korrekt information då dessa preferenser kommer från enkätundersökningar i andra större städer i Sverige, och inte specifikt från Umeå. Dock har data valts från kommuner som liknar Umeå när det gäller strukturen på bostadsmarknaden och population.

Begränsningar

Analysen av marknadsdjup har visat att modellen verkar fungera bäst på en "mättad" bostadsmarknad, det vill säga utan bostadsbrist, där hushåll har möjlighet att bo i en bostad som stämmer överens med deras bostadspreferenser. Tills detta har uppnåtts är det viktigt att det fortsätter byggas mer än vad denna modell visar. Modellen visar dock faran med dagens kraftigt stigande bostadspriser och hur detta påverkar hushållens möjligheter att klara av inkomstkraven. Detta riskerar att skapa en segregerad bostadsmarknad och kan leda till att vissa hushåll får svårt att bosätta sig i Umeå.

Byggnationsantagandet 2022-2029

med utblick från 2030 och framåt
Uppskattat ungefärligt antal färdigställda bostäder

Grön text avser kommunens mark, svart text privat mark.

	Flerbostadshus		Småhus (villor, parhus, radhus, kedjehus)		
	Projekt på kommunal mark	Projekt på privat mark	Projekt på kommunal mark	Projekt på privat mark	
2022-2025	Inom Umeå tätort	Inom Umeå tätort	Inom Umeå tätort	Inom Umeå tätort	
	Teg 370	Centrala stan 430	Tomtebo 10	Backenområdet 20	
	Centrala stan 220	Ålidhemsområdet 380	Ålidhemsområdet 8	Ön 7	
	Tomtebo 80	Uni.- o. sjukhusomr. 360		Röbäck 4	
	Backenområdet 80	Tomtebo 350	Övriga kommunen	Teg 4	
	Ålidhemsområdet 40	Marieområdet 250	Holmsund Obbola 40	Ålidhemsområdet 3	
		Västerslätt/Rödäng 240	Hörnefors 15	Haga/Sandbacka 2	
	Övriga kommunen	Teg 220		Övriga kommunen	
	Holmsund Obbola 80	Backenområdet 170		Umeå södra landsb. 125	
	Hörnefors 30	Haga/Sandbacka 80		Umeå västra landsb. 50	
	Övriga kommunen		Tavelsjö 40		
	Tavelsjö 30		Umeå norra landsb. 30		
	Holmsund Obbola 15		Holmsund Obbola 25		
			Hörnefors 15		
			Sävarådalen nedre 15		
			Umeå östra landsb. 10		
			Sävarådalen övre 6		
	900	2525	73	356	S:a 3 854
2026-2029	Inom Umeå tätort	Inom Umeå tätort	Inom Umeå tätort	Inom Umeå tätort	
	Tomtebo 1400	Uni.- o. sjukhusomr. 600	Tomtebo 35	Backenområdet 30	
	Haga/Sandbacka 600	Teg 500	Röbäck 25	Ön 10	
	Backenområdet 250	Backenområdet 500	Marieområdet 20	Röbäck 5	
	Teg 250	Centrala stan 300	Övriga kommunen	Övriga kommunen	
	Marieområdet 200	Haga/sandbacka 300	Holmsund Obbola 40	Umeå södra landsb. 100	
	Ersboda 200	Västerslätt/Rödäng 200	Umeå norra landsb. 20	Umeå östra landsb. 50	
	Centrala stan 100	Marieområdet 150	Hörnefors 10	Holmsund Obbola 45	
	Röbäck 50	Ålidhemsområdet 100	Sävarådalen nedre 10	Umeå västra landsb. 35	
	Övriga kommunen	Ersboda 40		Tavelsjö 30	
Holmsund Obbola 40	Övriga kommunen		Sävarådalen nedre 30		
Sävarådalen nedre 40	Holmsund Obbola 50		Umeå norra landsb. 25		
Hörnefors 40	Umeå norra landsb. 30		Hörnefors 20		
	Sävarådalen nedre 10		Sävarådalen övre 5		
	3170	2780	160	385	S:a 6 495
Från 2030 och framåt	Inom Umeå tätort	Inom Umeå tätort	Inom Umeå tätort	Inom Umeå tätort	
	Ön 3000	Uni.- o. sjukhusomr. 1000	Röbäck 440	Ön 60	
	Tomtebo 2600	Teg 900	Ålidhemsområdet 170	Uni.- o. sjukhusomr. 45	
	Centrala stan 1400	Haga/Sandbacka 700	Tomtebo 170	Backenområdet 35	
	Ålidhemsområdet 1100	Backenområdet 600	Övriga kommunen	Röbäck 5	
	Teg 700	Centrala stan 500	Umeå norra landsb. 200	Ålidhemsområdet 5	
	Röbäck 600	Ålidhemsområdet 100	Sävarådalen nedre 100	Övriga kommunen	
	Backenområdet 500	Marieområdet 10	Hörnefors 30	Sävarådalen nedre 250	
	Uni.- o. sjukhusomr. 300	Övriga kommunen		Umeå södra landsb. 110	
	Haga/Sandbacka 250	Holmsund Obbola 2000		Umeå östra landsb. 70	
Marieområdet 200	Sävarådalen nedre 300		Tavelsjö 40		
Ersboda 200	Umeå norra landsb. 20		Umeå västra landsb. 40		
Övriga kommunen			Hörnefors 35		
Sävarådalen nedre 400			Umeå norra landsb. 25		
Holmsund Obbola 80			Holmsund Obbola 5		
			Sävarådalen övre 5		
	11330	6130	1 110	730	S:a 19 300



Foto: Axel Karlsson

UMEÅ
KOMMUN

Besök: Stadshuset, Skolgatan 31A
Postadress: 901 80 Umeå
090-16 10 00
umea.kommun@umea.se
www.umea.se