

Hushåll och bostäder

Umeås bostadsbestånd



Utredningar och
rapporter från
Övergripande planering
nr 5 2016

Innehållsförteckning

Umeås bostadsbestånd	3
Bostadsbeståndet i Umeå kommun – hustyper	4
Upplåtelseform	5
Ägarförhållanden	6
Bostädernas storlek	7
Bostadsbeståndets ålder	8
Specialbostäder	12
Så bor Umeås befolkning	13

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

Illustration omslag: Åke Forsmark

Kontaktpersoner:

Ebba Sundström, Övergripande planering,
tel. 090-16 49 65, ebba.sundstrom@umea.se
Olov Häggström, kommunledningsstaben,
tel. 090-16 12 40, olov.haggstrom@umea.se
Annalena Löfgren, Övergripande planering,
tel. 090-16 12 42, anna-lena.lofgren@umea.se

Umeås bostadsbestånd

Omfattningen på bostadsbyggandet i Sverige påverkas av ekonomiska förutsättningar och politiska beslut. Det innebär att byggandet inte kan betraktas som en kontant process utan som något som varierar sett över en längre tid. Några av de större händelser som påverkat bostadsbyggandet är genomförandet av miljonprogrammet samt den "villaboom" som ägde rum under 1970-talet då statliga lån och ränteavdrag gjorde det förmånligt att bygga småhus. Det samlande byggandet påverkar kommunens bostadsbestånd som utgör den totala mängd bostäder som finns att tillgå för medborgarna.

För att kunna skapa goda förutsättningar för ett ändamålsenligt bostadsbyggande är det värdefullt att känna till hur karaktären på bostadsbeståndet i kommunen ser ut. På så vis underlättas det fortsatta arbetet för att tillgodose invånarnas behov av goda bostäder.

Syftet med förestående rapport är att beskriva Umeås bostadsbestånd med avseende på hustyp, upplåtelseform, ägarförhållande och byggnadsperiod. Dessutom görs en kartläggning av kommunens specialbostäder samt hur befolkningen bor på individnivå.

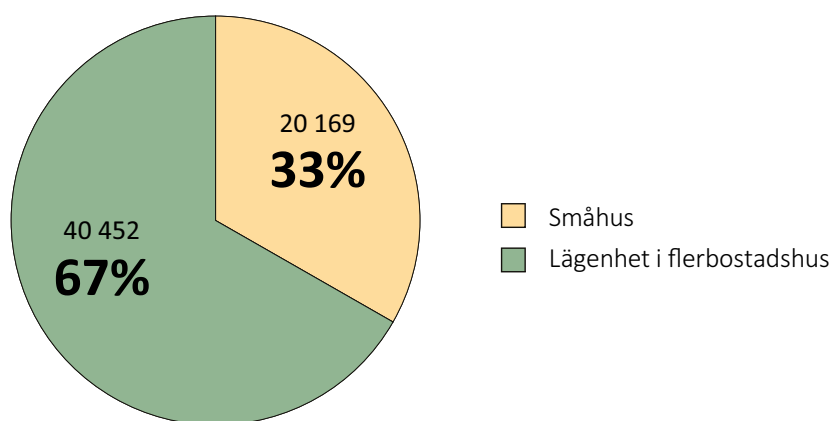
Rapporten visar bland annat följande:

- 67 procent av Umeås bostäder består av lägenheter i flerbostadshus.
- Hyresrätten dominerar som upplåtelseform – utgör 48 procent av beståndet.
- Allmännyttan äger och förvaltar 56 procent av Umeås alla hyresrätter.
- Under perioden 1960–1980 byggdes 40 procent av Umeås flerbostadshus.
- 10 procent av kommunens bostäder är öronmärkta för studenter.

Bostadsbeståndet i Umeå kommun – hustyper

I Umeå kommun fanns år 2014 totalt 60 621 bostäder. Av dessa är 20 169 småhus och 40 452 lägenheter i flerbostadshus. Småhusen i kommunen utgör 33 procent av bostadsbeståndet medan lägenheterna uppgår till 67 procent. Kategorin lägenheter i flerbostadshus inkluderar, förutom vanliga bostadslägenheter, även specialbostäder för studenter och äldre. Jämförs Umeås bostadsbestånd med rikets så är andelen småhus 10 procentenheter högre i hela landet än i Umeå kommun. Totalt sett utgörs hela landets bostadsbestånd av 43 procent småhus och 57 procent lägenheter i flerbostadshus.

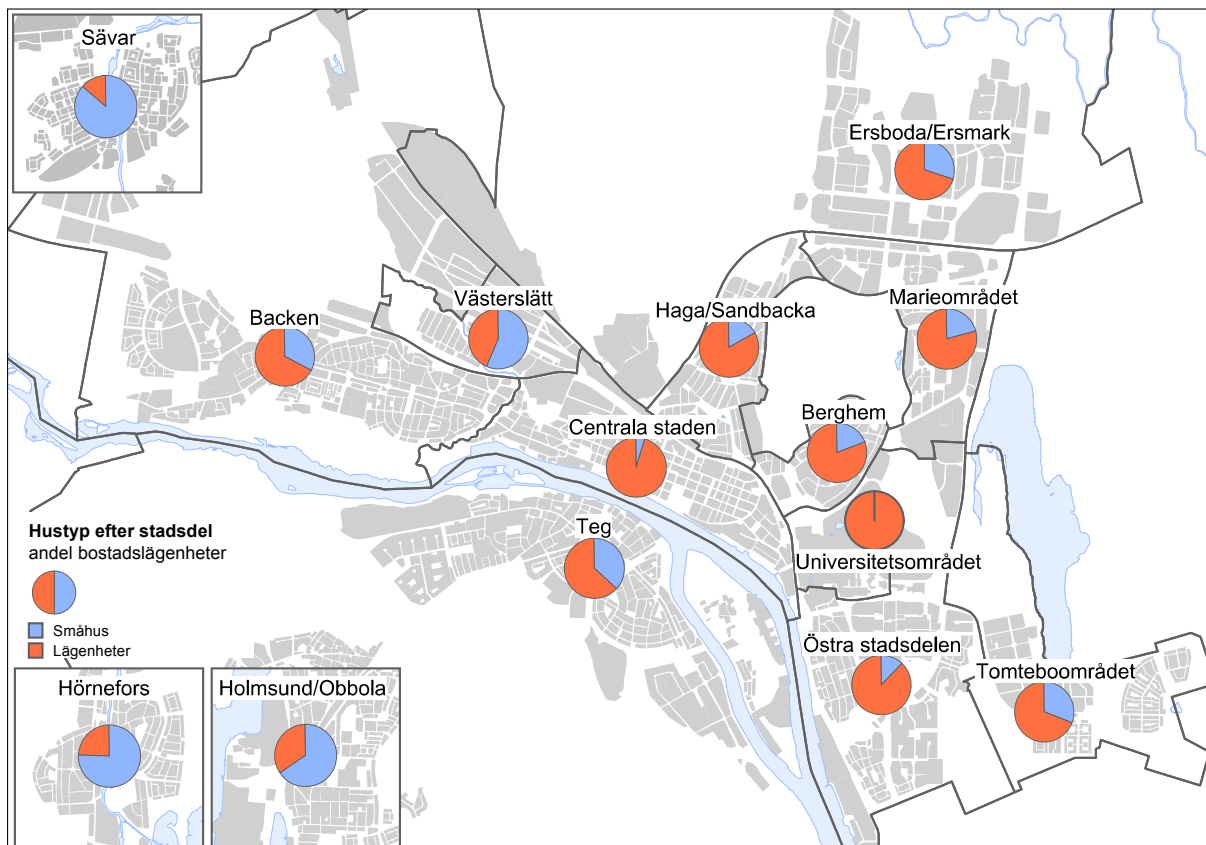
Diagram 1: **Bostadsbestånd efter hustyp, Umeå kommun**



Hustyper, Umeås stads- och kommundelar

Förhållandet mellan andelen flerbostadshus och småhus varierar inom olika delar av kommunen. Karta 1 visar att Universitetsområdet, Centrala staden och Östra stadsdelen är områden med höga andelar lägenheter i flerbostadshus medan det i kommundelarna och på Västerslätt finns en högre andel småhus. Inom Umeå kommun finns en geografisk variation som påverkar bostädernas karaktär beroende på var i kommunen man befinner sig. Generellt finns en högre andel småhus på landsbygden utanför staden och en högre andel lägenheter i flerbostadshus inom Umeå tätort.

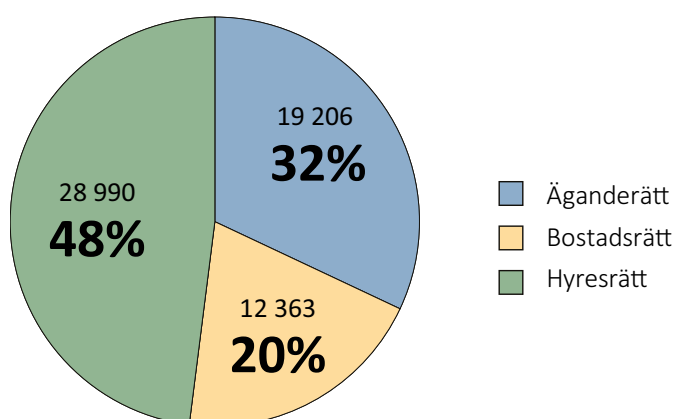
Karta 1. Hustyper i Umeå tätort och kommundelar



Upplåtelseform

Diagram 2 visar att nästan hälften av Umeås bostadsbestånd utgörs av hyresrätter. Äganderätterna utgör i sin tur en tredjedel medan bostadsrätterna uppgår till en femtedel av beståndet. Av flerbostadshusen är 71 procent hyresrätter och 29 procent bostadsrätter. Småhusen utgörs nästan uteslutande av äganderätter.

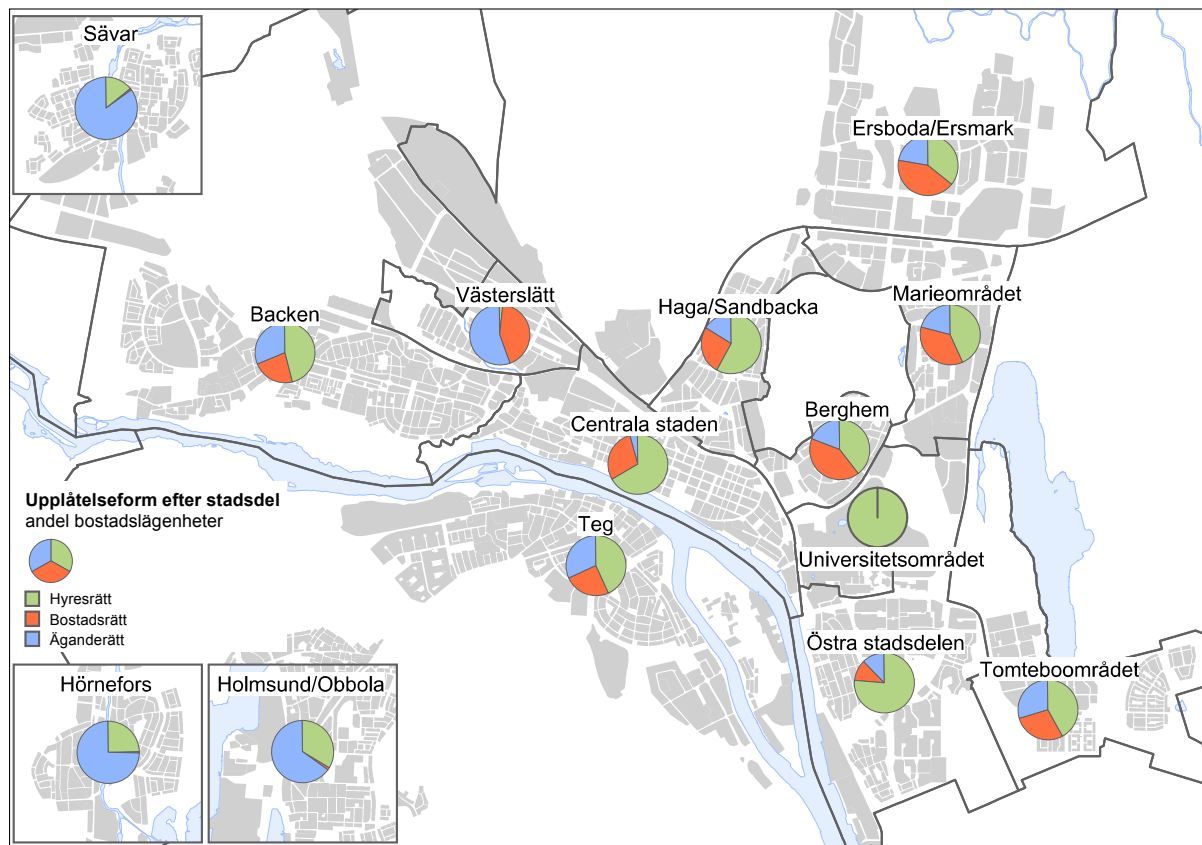
Diagram 2: Upplåtelseformer, Umeå kommun



Upplåtelseformer i Umeås stads- och kommundelar

Karta 2 visar sammansättningen av olika upplåtelseformer i Umeås stads- och kommundelar. På Universitetsområdet, i Östra stadsdelen och i Centrala staden är hyresrätten dominerande. Höga andelar bostadsrätter finns istället på Berghem, Ersboda/Ersmark och Västerslätt medan äganderätterna framförallt finns i de stadsdelar där majoriteten av bostadslägenheterna består av småhus. Teg, Tomtebo och Backen är områden där fördelningen över de olika upplåtelseformerna liknar den för hela kommunen.

Karta 2: **Upplåtelseformer, Umeå tätort samt kommundelar**



För att Umeås hushåll ska kunna anpassa sig till ändrade livsförhållanden fordras ett brett utbud av olika typer av bostäder. Det behövs bostäder för studenter, för ensamhushåll, för barnfamiljer och pensionärer. Ett varierat bostadsbestånd med olika upplåtelseformer är en viktig pusselbit för att kunna tillgodose befolkningens olika behov av boende.

Karta 2 visar att majoriteten av tätortens stadsdelar har ett bostadsbestånd där alla tre upplåtelseformer finns representerade. Detta till trots varierar fördelningen av upplåtelseformer inom de olika områdena. Universitetet avviker som en stadsdel där variationen är liten. Syftet med karaktären på bebyggelsen här har dock varit tillfredsställa studenternas efterfrågan på lättillgängliga bostäder, vilket hyresrätten bäst tillgodoser. Karta 3 och 4 kompletterar bilden och visar på en variation i de flesta stadsdelar även med avseende på byggnadsperiod och lägenhetsstorlek.

Ägarförhållanden

Enligt tabell 1 ägs småhusen i kommunen nästan uteslutande av enskilda individer. Flerbostadshusen ägs till 40 procent av allmännyttan och 29 procent av bostadsrättsföreningar. Utöver detta äger aktiebolag 18 procent. Resterande ägare består av stat, kommun och landsting, fysiska personer samt övriga juridiska personer.

Tabell 1. Ägarförhållanden, Umeå kommun

	Småhus	Flerbostadshus	Totala beståndet
Stat, kommun, landsting	0 %	2 %	1 %
Fysiska personer	95 %	8 %	37 %
Allmännyttiga bostadsbolag	1 %	40 %	27 %
Bostadsrättsföreningar	3 %	29 %	20 %
Aktiebolag	1 %	18 %	12 %
Övriga juridiska personer	0 %	3 %	2 %
Totalt	100 %	100 %	100 %

Allmännyttan äger över hälften av kommunens hyresrätter

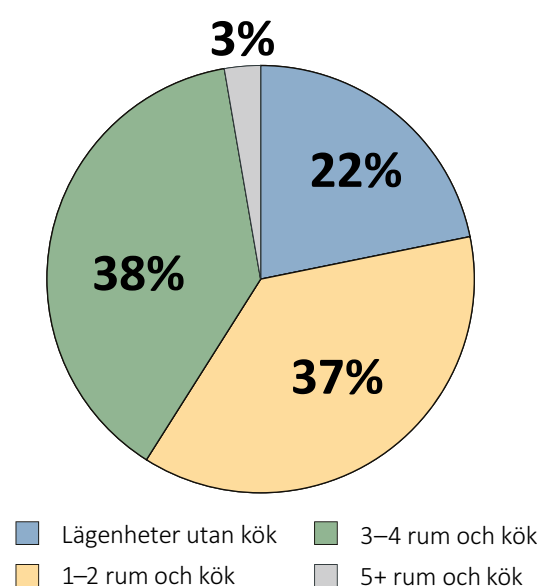
Kommunala allmännyttiga bostadsbolag är ofta en betydande aktör på många av Svergies lokala bostadsmarknader. Allmännyttan i Umeå äger uteslutande hyresrätter, beståndet består av både bostadslägenheter och specialbostäder. I Umeå äger det allmännyttiga bostadsbolaget 56 procent av alla hyresrätter och 90 procent av studentlägenheterna.

Bostädernas storlek

Av kommunens drygt 20 000 småhus är 80 procent större än 100 kvm. Eftersom de allra flesta småhusen ligger inom ett ganska högt storleksintervall och då uppgifter om antal rum i många fall saknas fokuserar nedanstående genomgång på lägenheter i flerbostadshus. Diagram 6 visar att ett- och tvåor tillsammans utgör 37 procent av lägenhetsbeståndet. Treor och fyror uppgår till 38 procent medan lägenheter med fler än fem rum endast utgör 3 procent.

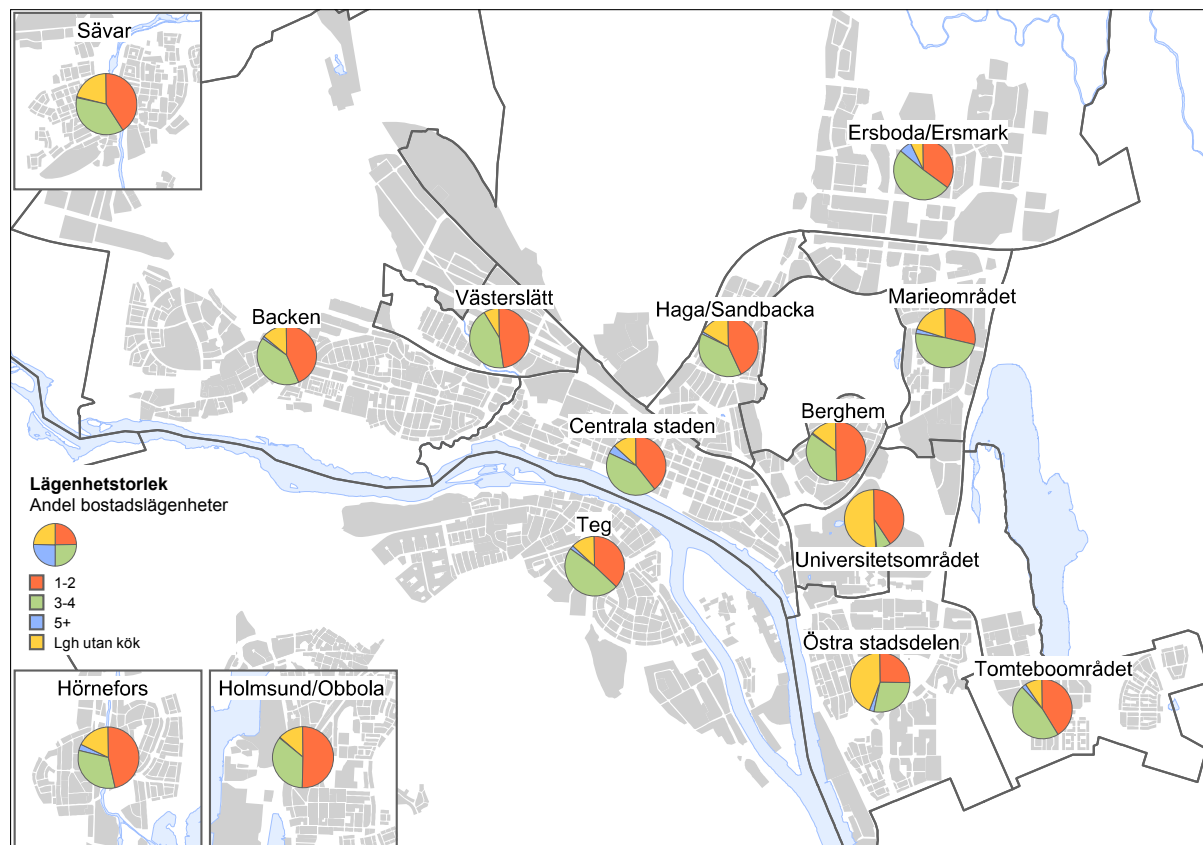
Kategorin "Lägenheter utan kök" består av bostäder med kokvrå eller kokskåp där rumsantalet är okänt. Genomsnittsstorleken på dessa bostäder är 38 kvm vilket innebär att majoriteten av dessa bör vara små lägenheter på 1–2 rum. Ungefär hälften av lägenheterna utan kök är öronmärkta för studenter, en stor del av dessa utgörs av korridorssrum.

Diagram 3: Lägenhetsstorlekar, Umeå kommun



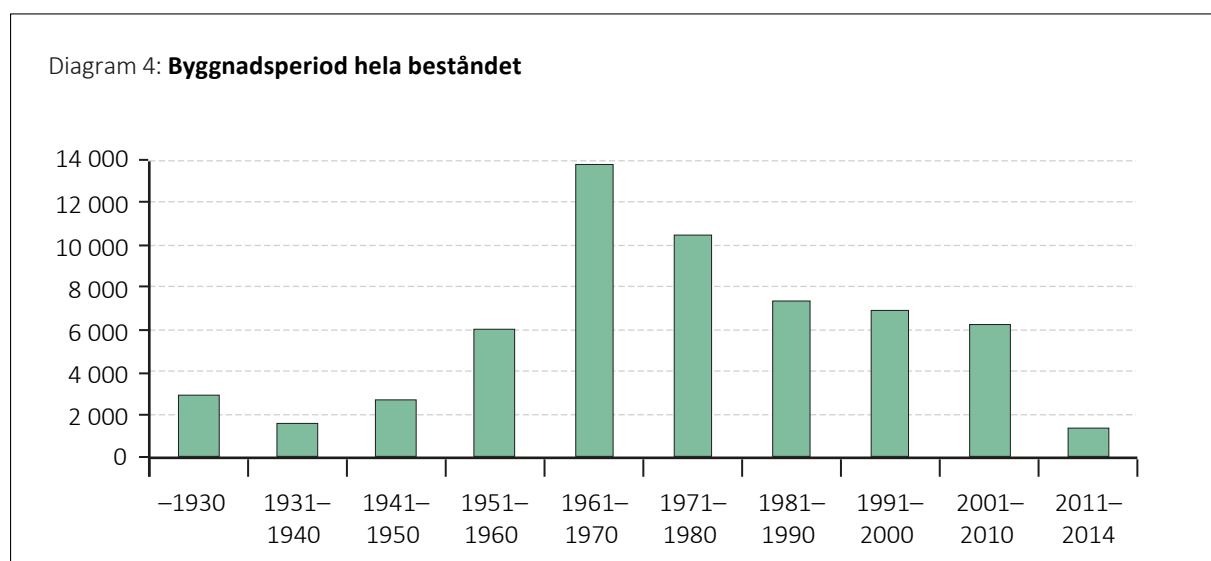
Karta 3 visar att det finns lägenheter i alla storlekar i de flesta av Umeås stadsdelar. På Berghem, Universitetsområdet och Östra stadsdelen är andelen lägenheter utan kök särskilt hög. Detta kan relateras till de studentkorridorer avsatta för studenter som är lokaliserade nära universitetet. Andelen lägenheter med fem rum eller fler är högst i centrala staden och på Ersboda/ i Ersmark. Höga andelar små lägenheter med ett eller två rum finns på Berghem, Universitetsområdet, Haga/Sandbacka, Tomtebo och Västerslätt.

Karta 3. **Lägenhetsstorlekar, Umeå tätort samt kommunalar**

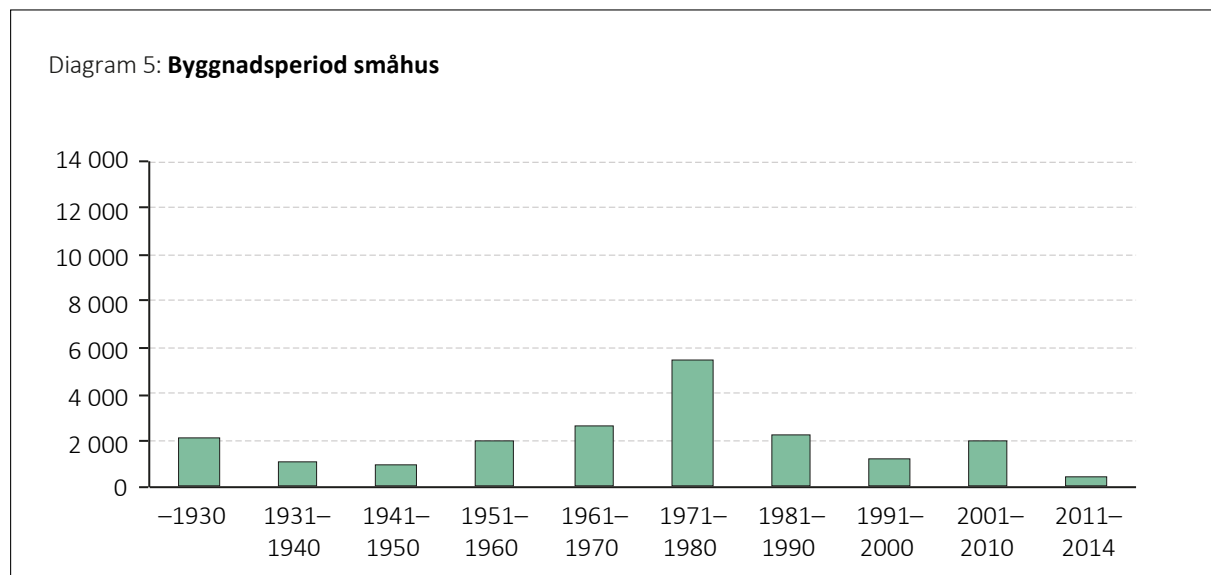


Bostadsbeståndets ålder

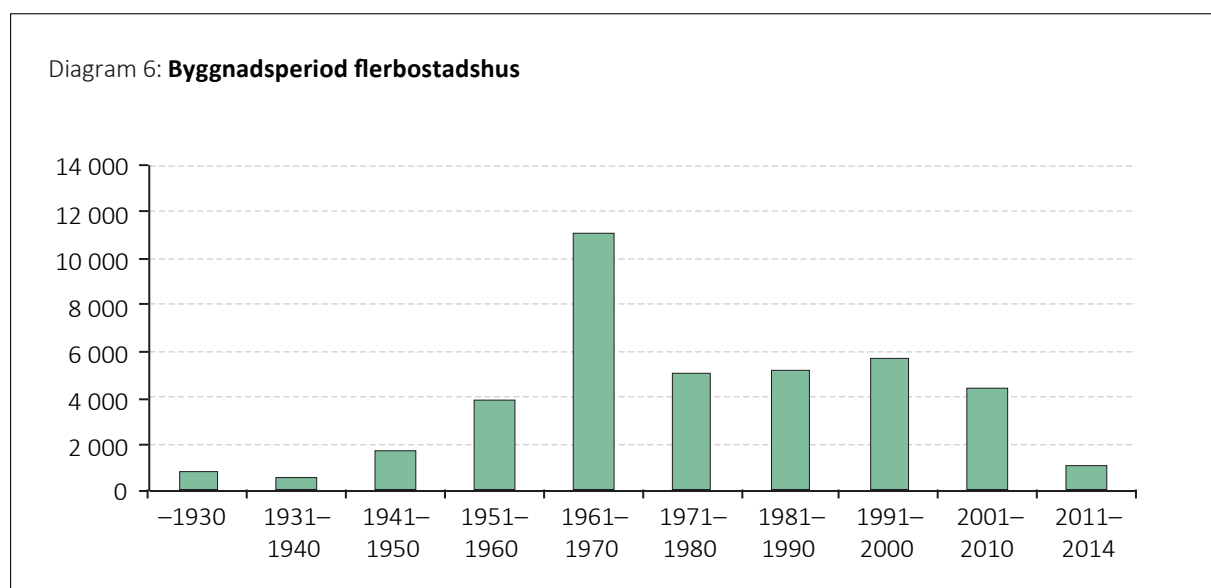
Diagram 4 speglar miljonprogrammets betydelse för bostadsbyggandet i Sverige. En stor del av Umeå kommuns bostadsbestånd färdigställdes mellan åren 1960–1980 vilket innefattar den tioårsperiod då miljonprogrammet ägde rum. Under denna tid uppfördes nästan 20 000 bostäder i Umeå. Utifrån diagrammet ser vi att majoriteten av kommunens bostäder färdigställts under de senaste 60 åren.



Enligt diagram 5 byggdes en stor del av kommunens småhus under 1970-talet. Under denna tid färdigställdes nästan 5 500 småhus i Umeå. Detta innebär att ungefär 25 procent av småhusen i kommunen har en ålder på 35–45 år. Förändringar i bostadsbyggandet påverkas inte bara av utbud och efterfrågan på markanden utan även av institutionella förändringar och finansiella regleringar. Att så många småhus färdigställdes under just denna tidsperiod kan relateras till statliga lån och räntestöd som under denna tid gjorde det förmånligt att bygga just småhus.



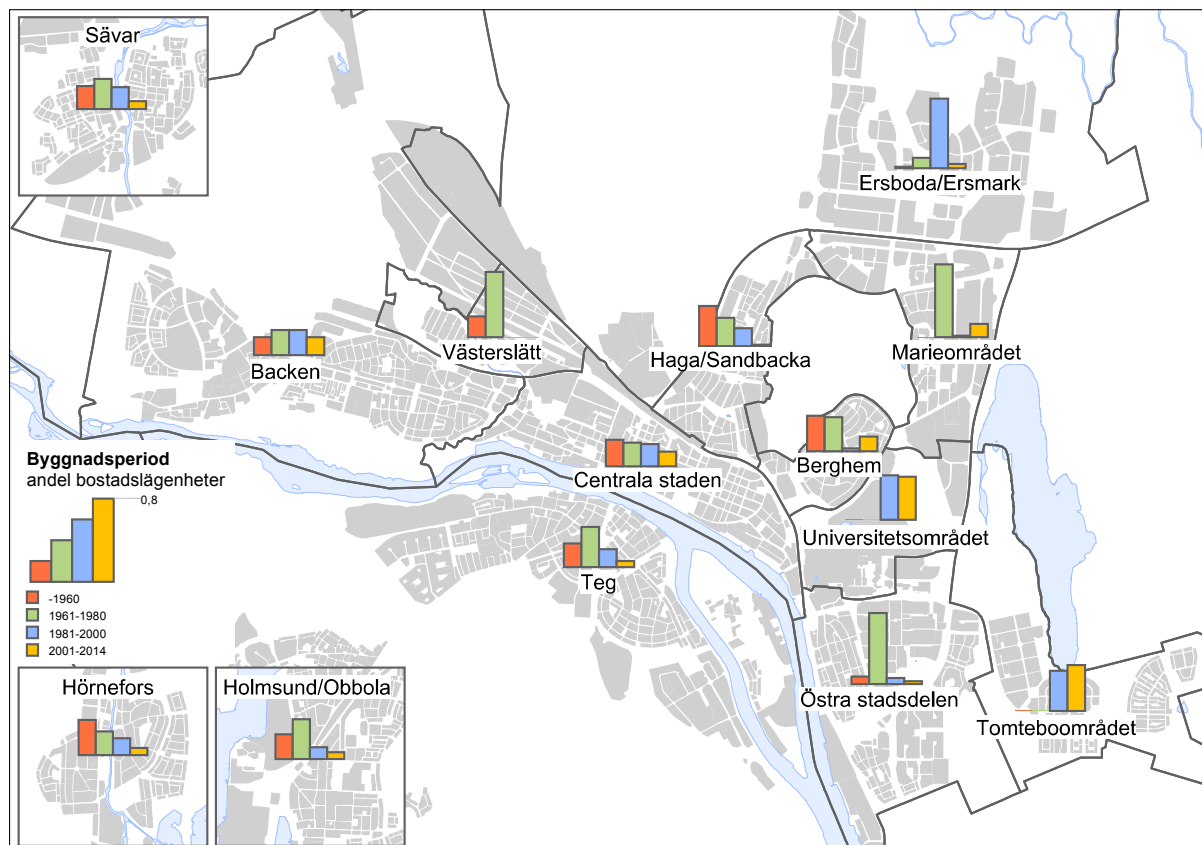
Under perioden för miljonprogrammet byggdes en stor del av Umeås flerbostadshus. Många av de bostadshus som färdigställdes under miljonprogrammet har idag en ålder på uppemot 50 år. Att en så stor del av flerbostadshusen har en relativt hög ålder innebär att en betydande del av Umeås lägenhetsbestånd står inför ett omfattande renoveringsbehov. Enligt Boverket gäller detta inte bara i Umeå utan även på många andra ställen i Sverige. Under senare delen av 1900-talet (1970–2010) har produktionen av flerbostadshus legat på en relativt jämn nivå med en genomsnittlig byggnadstakt på 400–500 lägenheter/år.



Bostadsbeståndets ålder, Umeås stads- och kommunalar

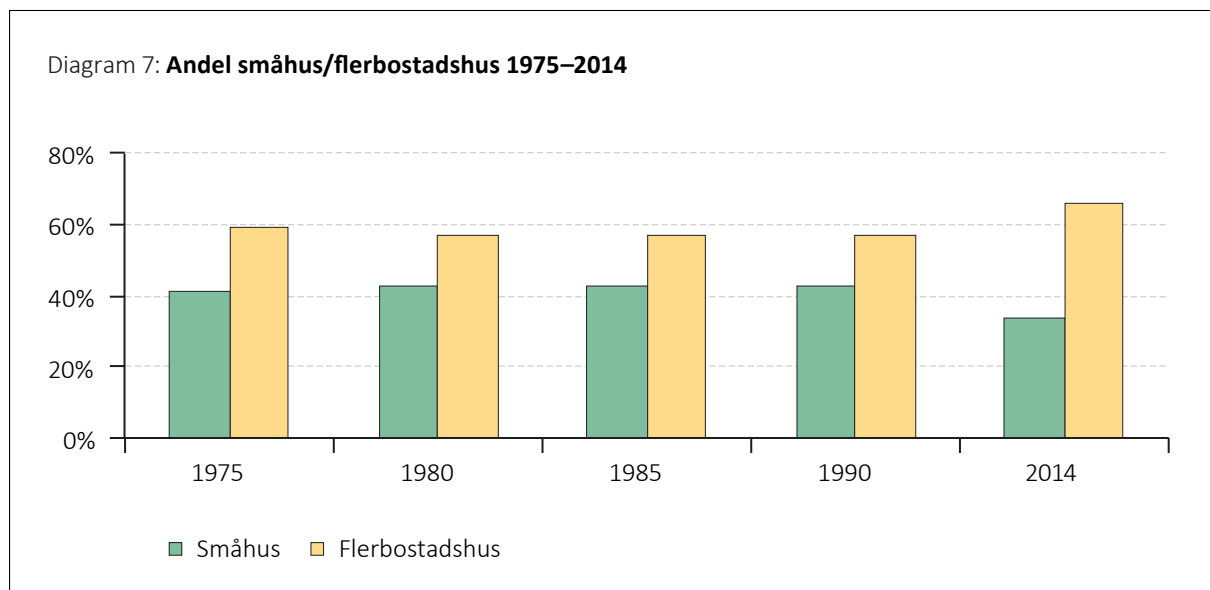
Karta 4 visar hur åldern på bostadsbeståndet varierar inom olika stadsdelar. I tätorten har nya områden etablerats som årsringar allteftersom att nya behov uppstått. Inom Universitetsområdet och på Tomtebo finns uteslutande bostäder från 1980-talet och framåt. På Ersboda/Ersmark är den absoluta majoriteten av beståndet byggt 1981-2000 medan Teg, Västerslätt, Haga/Sandbacka och Berghem har ett äldre bestånd. Stadens centrala delar har vuxit allteftersom. Marieområdet och Östra stadsdelen utmärker sig om områden där en stor andel av bostäderna färdigställts under den tidsperiod inom vilken miljonprogrammet ingår.

Karta 4. **Byggnadsperiod, Umeå tätort samt kommunalar**



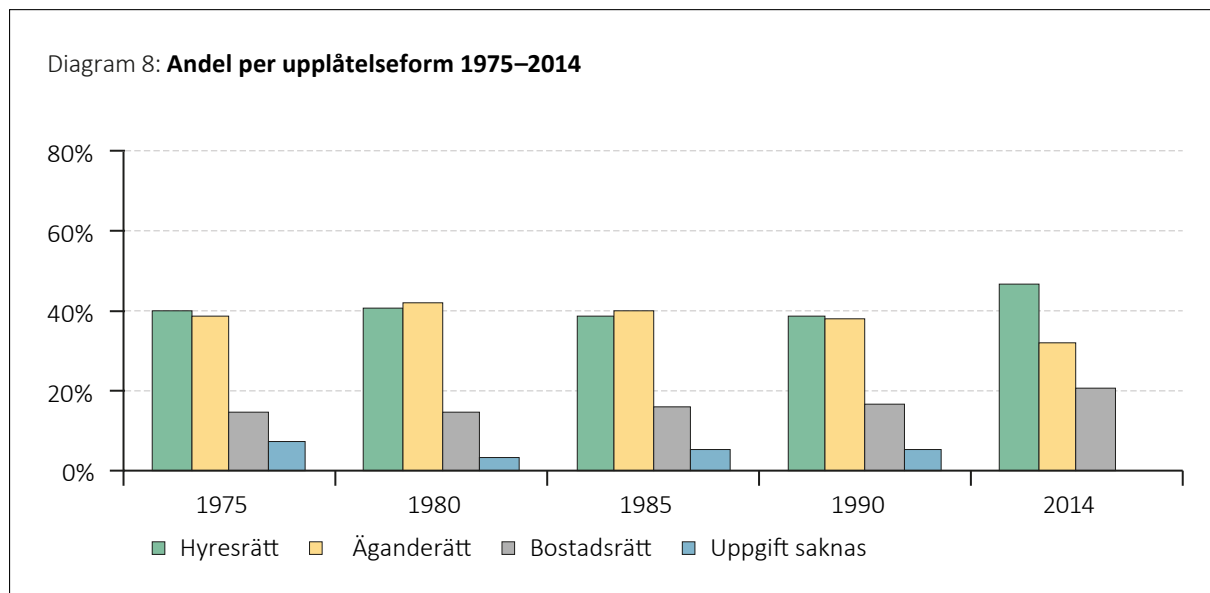
Bostadsbeståndets utveckling

Som en följd av de senaste årtiondenas stabila produktion av flerbostadshus har andelen flerbostadshus relativt småhus ökat (se diagram 7). Mest märkbar är skillnaden mellan åren 1990–2014. Sedan 1975 har andelen flerbostadshus ökat med 7 procentenheter medan andelen småhus har minskat med 5.



Källa: Folk och bostadsräkning 1975–1990, lägenhetsregistret 2014. Obs! Längre tidsintervall 1990–2014.

Att andelen småhus i kommunen minskat innebär i förlängingen att äganderätten som upplåtelseform fått stå tillbaka för hyres- och bostadsrätten. Andelen hyresrätter låg på en stabil nivå fram till 1990, sedan dess har den ökat med 8 procentenheter. För bostadsrätten ligger motsvarande siffra på 4 procentenheter (se diagram 8).



Källa: Folk och bostadsräkning 1975–1990, lägenhetsregistret 2014. Obs! Längre tidsintervall 1990–2014.

Specialbostäder

I Umeå kommun finns 7 310 specialbostäder. Specialbostäder är bostäder som är öronmärkta för vissa grupper av befolkningen. Kategorin specialbostad delas upp i specialbostad för äldre och funktionsnedsatta, studentbostad och övrig specialbostad. Umeås allmännyttiga bostadsbolag, AB Bostaden, äger och förvaltar drygt 80 procent av specialbostäderna i kommunen. Resterande enheter ägs av stat, kommun och landsting eller aktiebolag. Specialbostäderna utgörs i princip uteslutande av hyresrätter.

Specialbostad – Student

I Umeå kommun består 10 procent av bostadsbeståndet av specialbostäder för studerande (inkluderat både korridorsrum och lägenheter). Dessa bostäder, som är 5 836 till antalet, är i huvudsak lokaliserade till områden i anslutning till Universitetet. Geografiskt är antalet lägenheter störst i den Östra stadsdelen. I förhållande till den totala mängden bostäder finns störst andel på Universitetsområdet. Antalet studentbostäder kommer att öka under de kommande åren eftersom många nya projekt planeras.

Tabell 2. **Studentbostäder efter stadsdel**

	Universitetsomr.	Östra stadsdelen	Marieomr.	Berghem	Tomteboomr.
Antal lgh	1 367	3 670	496	217	35
Andel lgh	54 %	44 %	11 %	10 %	2 %

Specialbostad – äldre och funktionsnedsatta

I kommunen finns, enligt den officiella statistiken från SCB, 1 309 bostäder vikta för äldre och funktionsnedsatta. Socialtjänsten uppger här en siffra på 1538. Differensen mellan uppgifterna kan bero på hur man väljer att definiera specialbostäder samt vid vilken tidpunkt uppgifterna samlats in. Totalt utgör denna boendeform cirka 2 procent av beståndet. Dessa specialbostäder utgörs uteslutande av hyresrätter och ägs till största del av allmännyttan samt stat, kommun och landsting. På Tomteboområdet finns jämförelsevis höga andelar bostäder bostäderna avsatta för äldre och funktionsnedsatta. Antalsmässigt finns flest specialbostäder för äldre- och funktionsnedsatta på Backen.

Tabell 3. **Specialbostäder för äldre och funktionsnedsatta efter stadsdel**

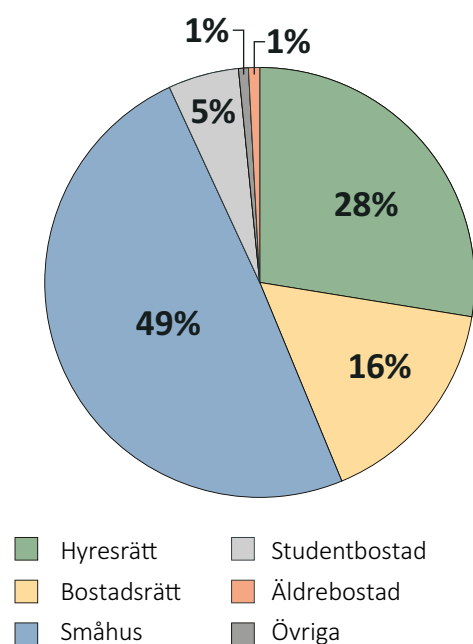
	Hörnefors	Tomteboomr.	Backen	Holmsund	Teg
Antal lgh	239	111	93	149	204
Andel lgh	5 %	5 %	5 %	4 %	3 %

Så bor Umeås befolkning

Nedanstående beskriver hur Umeås befolkning bor med avseende på kommunens alla individer. Information om hur hushållen bor finns i rapporten "Så bor man i Umeå".

Av Umeå kommuns befolkning bor ungefär hälften i småhus och hälften i lägenhet i flerbostadshus. Av de som bor i flerbostadshus bor 28 procent i hyresrätt och 16 procent i bostadsrätt. Andelen som bor i studentlägenheter uppgår till 5 procent av befolkningen.

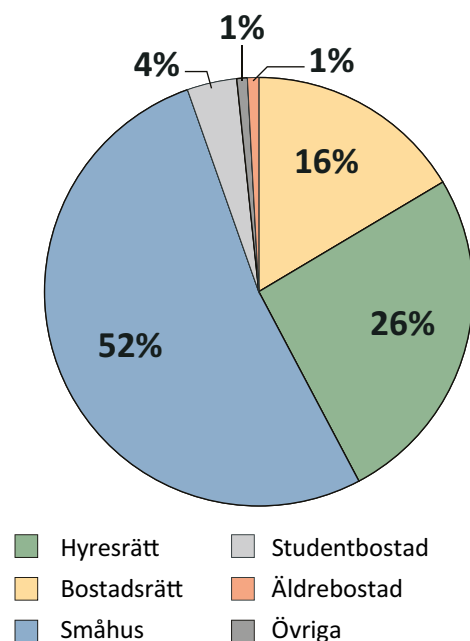
Diagram 9: **Bosättningsmönster, befolkningen**



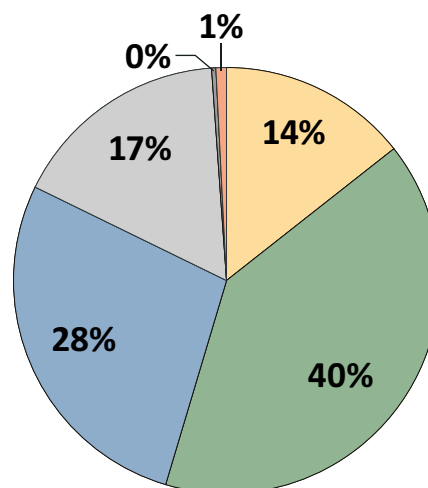
I diagram 10 och 11 ser vi att befolkningens bosättningsmönster varierar utifrån födelseland. Bland utrikes födda bor den största andelen i hyresrätt medan småhus är den näst vanligaste boendeformen. För inrikes födda gäller det omvända; här bor drygt hälften av individerna i småhus medan en fjärdedel bor i hyresrätt. Andelen som bor i bostadsrätt ligger på ungefär samma nivå för båda grupperna.

Diagram 10 och 11: **Befolkningens boende efter upplåtelseform, individnivå**

Inrikesfödda



Utrikesfödda



Av de individer som utgör Umeås barnfamiljer bor hela 67 procent i småhus. De familjer som bor i flerbostadshus följer bosättningsmönstret för hela kommunen där en större andel bor i hyresrätt och en lägre andel i bostadsrätt (21 procent respektive 10 procent). Områden med höga andelar barnfamiljer är Tomtebo där 70 procent av befolkningen bor i ett hushåll med barn. Även Umeå östra och Umeå västra landsbygd har höga andelar. Lägst andel finns i Centrala staden och på Universitetsområdet (29 procent respektive 12 procent).

