

Välkommen till

AFTERNOON TEA

UMEÅ
KOMMUN



FASTIGHETSÄGARNA

BYGGFÖRETAGEN

UMEÅ.
MER TILLVÄXT.

Program

13.30 Reflektion 10 år av samverkan

– och nuläge!

Helen Nilsson, Christer Johansson,
Christina Friberg

13.35 Umeås tillväxtstrategier

Elin Pietroni, stadsdirektör, Umeå kommun

13.45 Statistik och prognoser

- Sverige, Västerbotten och Umeå

Johan Deremar, nationalekonom, Byggföretagen
Emil Flodin, analytiker, Byggföretagen

14.05 Bostadsbyggande och befolkning

- prognoserna framåt?

Daniel Levisson, statistiker, Umeå kommun

14.30 Afternoon Tea och mingel

15.00 Diskussion, reflektion och MENTI

15.15 Presumtionshyror

– nya regelverk som kan stimulera nyproduktion

Philip Dellström Gidmark, fastighetskonsult,
Fastighetsägarna

15.35 Hur kan vi samarbeta bättre - kort och långsiktigt?

Janet Ågren, kommunalråd (S), Umeå kommun

16.00 Tack för oss!

Reflektion - 10 år av samverkan

Christer Johansson, bransch-och föreningsansvarig, Byggföretagen

Christina Friberg, expert stadsutveckling, Fastighetsägarna

Helen Nilsson, exploateringsdirektör, Umeå kommun



Umeås tillväxtstrategier och väg framåt

Elin Pietroni | stadsdirektör | Umeå kommun



INRIKTNINGSMÅL

Mål 1: Umeås tillväxt ska klaras med social, ekologisk, kulturell och ekonomisk hållbarhet med visionen om 200 000 medborgare år 2050.

Mål 2: Umeå ska växa hållbart utan några utsatta områden.

Mål 3: Umeå kommun ska skapa förutsättningar för kvinnor och män att ha samma makt att forma samhället såväl som sina egna liv.

Mål 4: Umeå ska vara klimatneutralt till 2040



**UMEÅ.
VILL MER.**

UMEÅ VÄXER MED OMTANKE

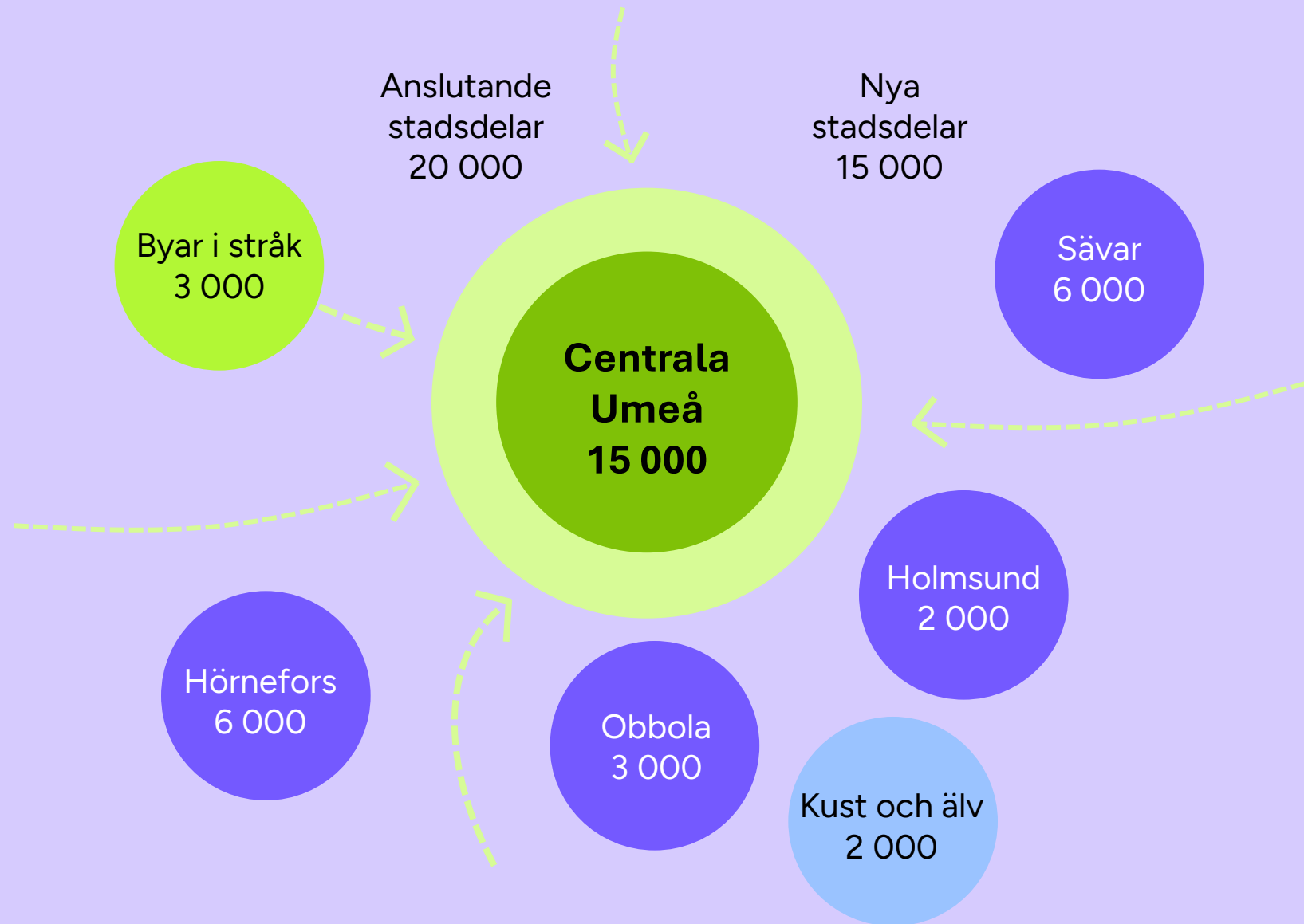
Umeå tillväxtstrategier

- Mer stad
- 5-kilometersstaden
- Hög täthet i nya stadsdelar
- Tillväxt längs kollektivtrafikstråk
- Starka offentliga rum
- Alla ska vara med



**UMEÅ.
VILL MER.**

Umeås väg framåt – hållbara bebyggelse-scenarier



Statistik och prognoser för Sverige, Västerbotten och Umeå

Johan Deremar | nationalekonom | Byggföretagen
Emil Flodin | analytiker | Byggföretagen





Byggkonjunkturen 2025-2026, Afternoon Tea i Umeå, 2026-02-04

Ett steg bakåt, två steg framåt

- ryckig byggkonjunktur på väg uppåt

Johan Deremar och Emil Flodin, analytiker på Byggföretagen

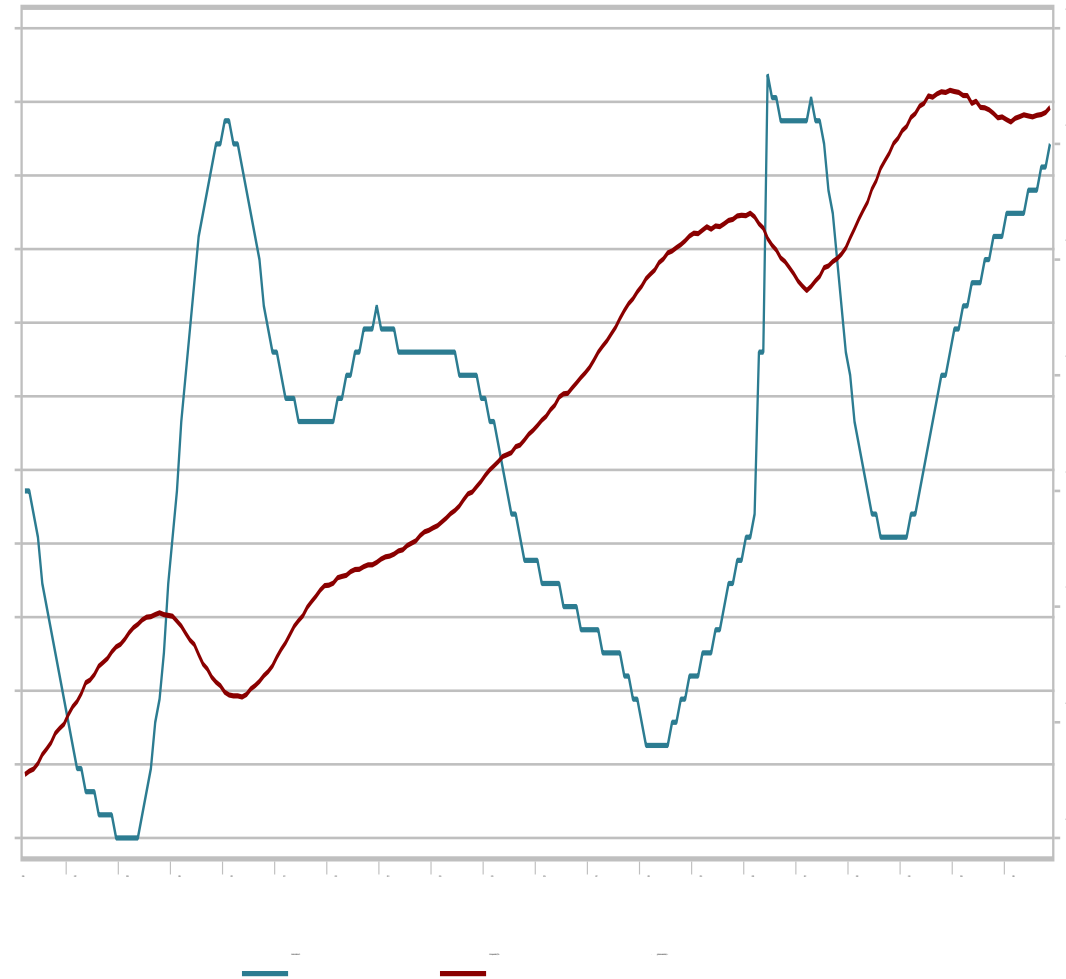
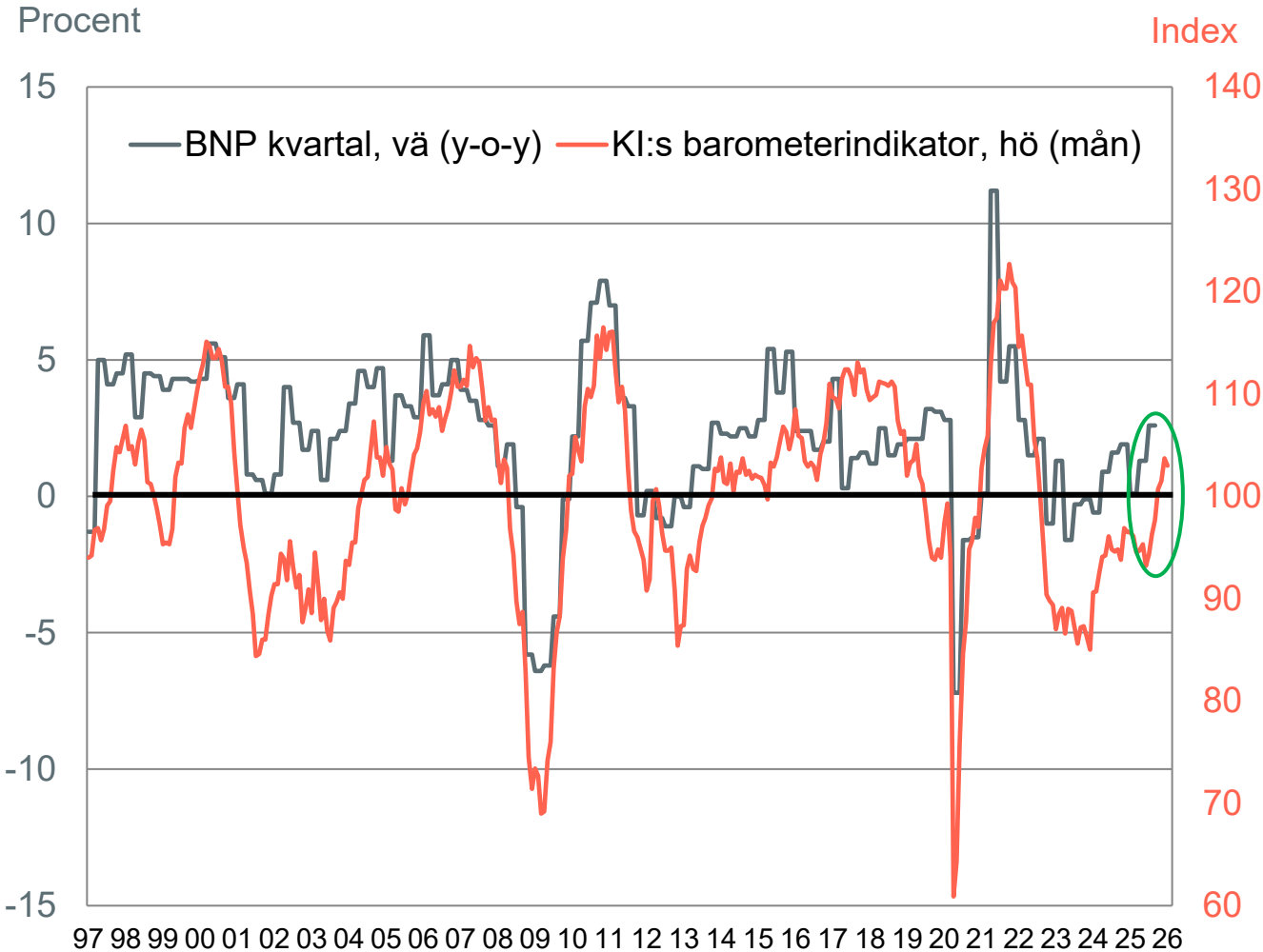
Makroekonomiska förutsättningar

- Trump och USA hotar den regelbaserade världsordningen
- Större press på FED och dess oberoende position
- Geopolitisk och politisk instabilitet ger fortsatt osäkerhet (Mellanöstern, Ukraina, Latinamerika m.m.)
- Europas ekonomi "hankar" fram, men ökade finanspolitiska stimulanser ger en injektion
- Kinas ekonomi går svagt, men exporten ökade under 2025



Svensk ekonomi på väg att växla upp

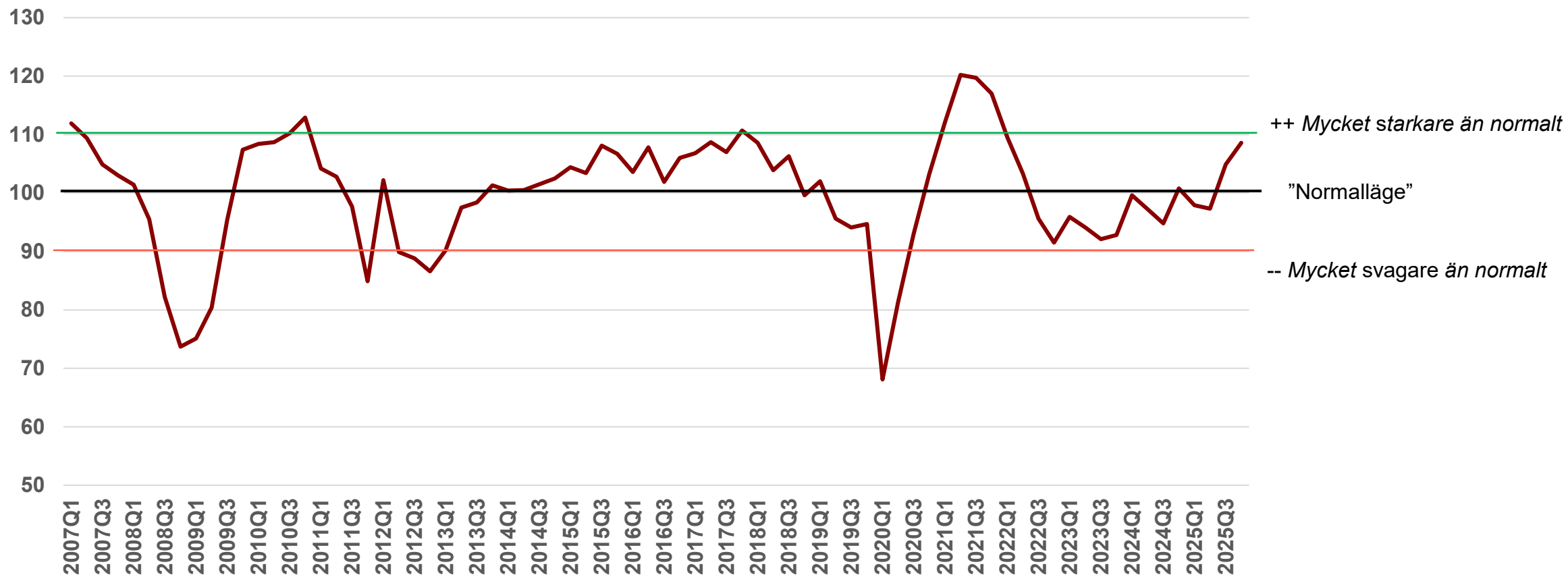
- arbetslösheten är dock på fortsatt hög nivå och sysselsättningstillväxten är svag



Gott konjunkturläge i norra Sverige

Data t.o.m. kv 4 2025

Index, medelvärde= 100



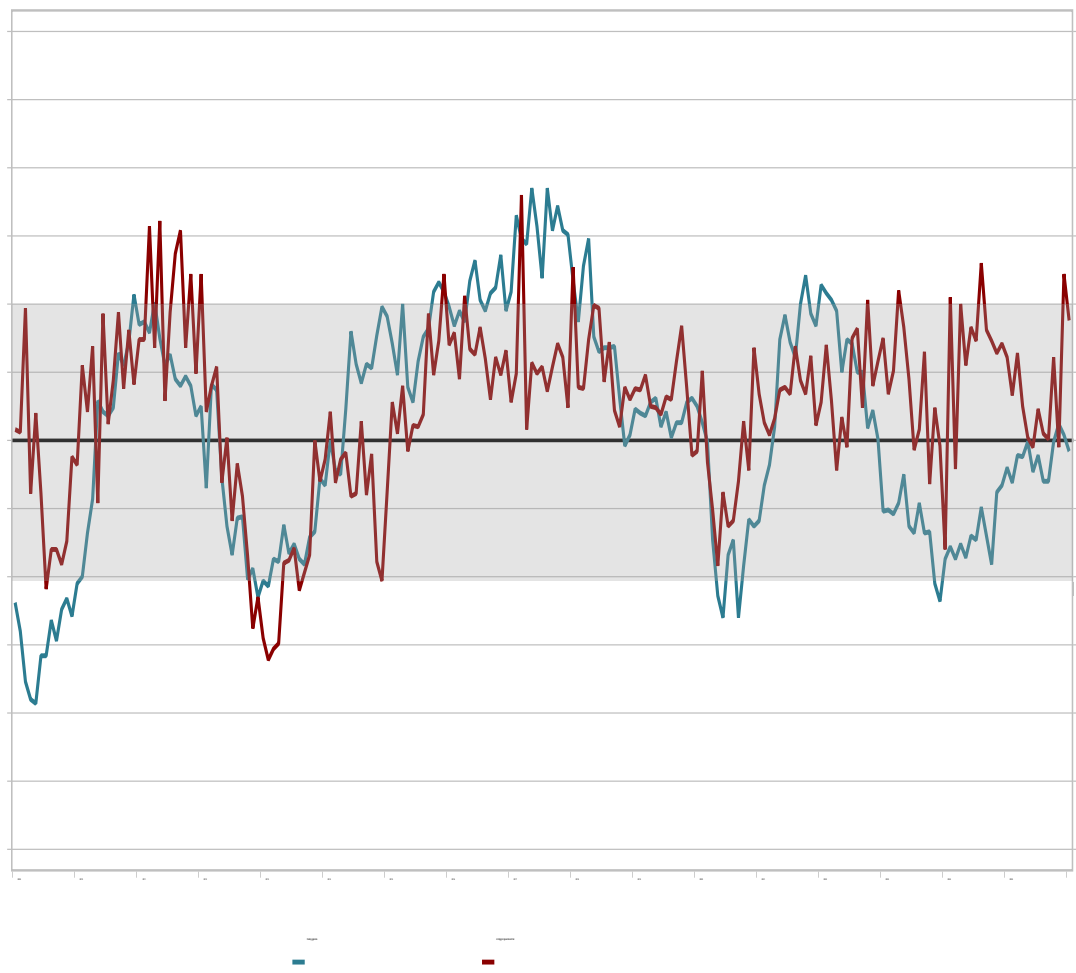
A photograph of a modern subway station. In the center, there are two sets of escalators leading upwards. Above the escalators, a digital display shows "Ej upp" in red and "Upp" in green with upward arrows. The walls are decorated with large, blue, abstract sculptures. The floor is highly reflective, showing the escalators and the surrounding environment.

Byggandets utveckling

Konfidensindikatorn, Bygg och Anlägg (SNI 41-42)

(data t.o.m. jan 2026)

Index, medelvärde= 100

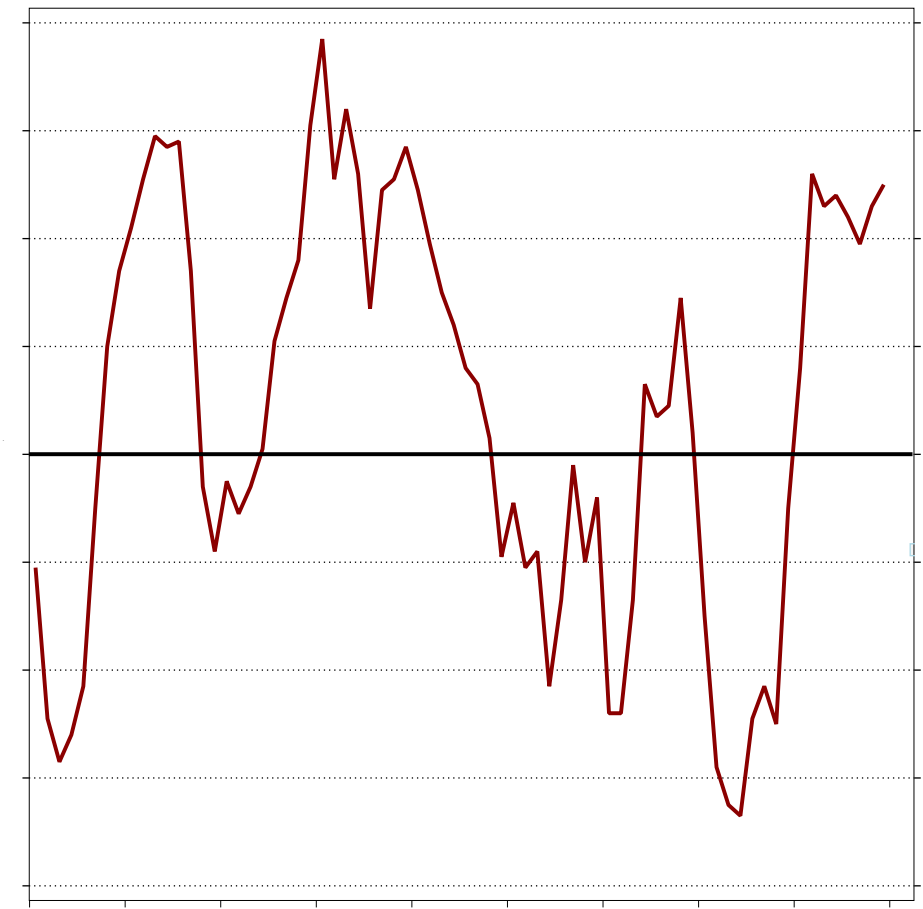


Utsikterna på byggmarknaden på ett års sikt

(data t.o.m. kv4 2025)

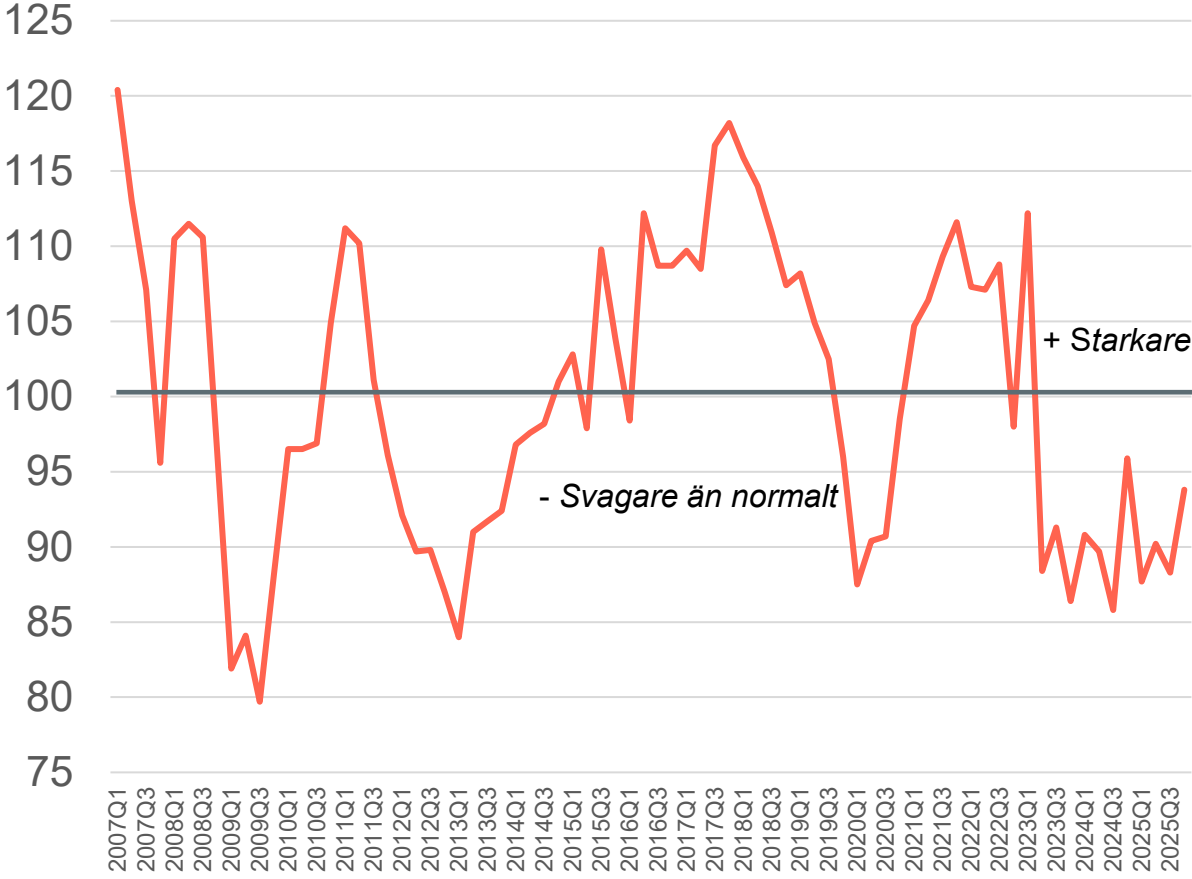
Nettotal

+ Starkare än normalt
"Normalläge"
- Svagare än normalt



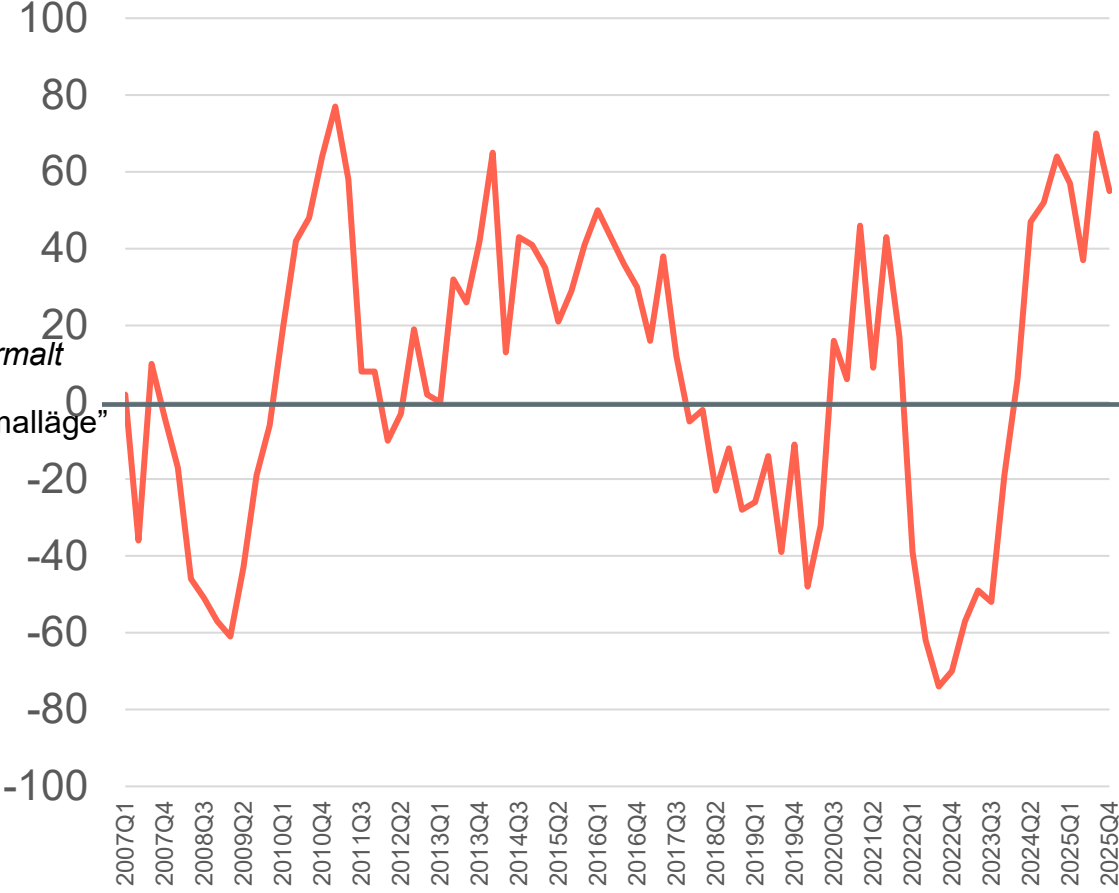
Konfidensindikatorn, Byggindustrin i Övre Norrland

Index, medelvärde= 100



Nettotal

Byggmarknaden om 1 år

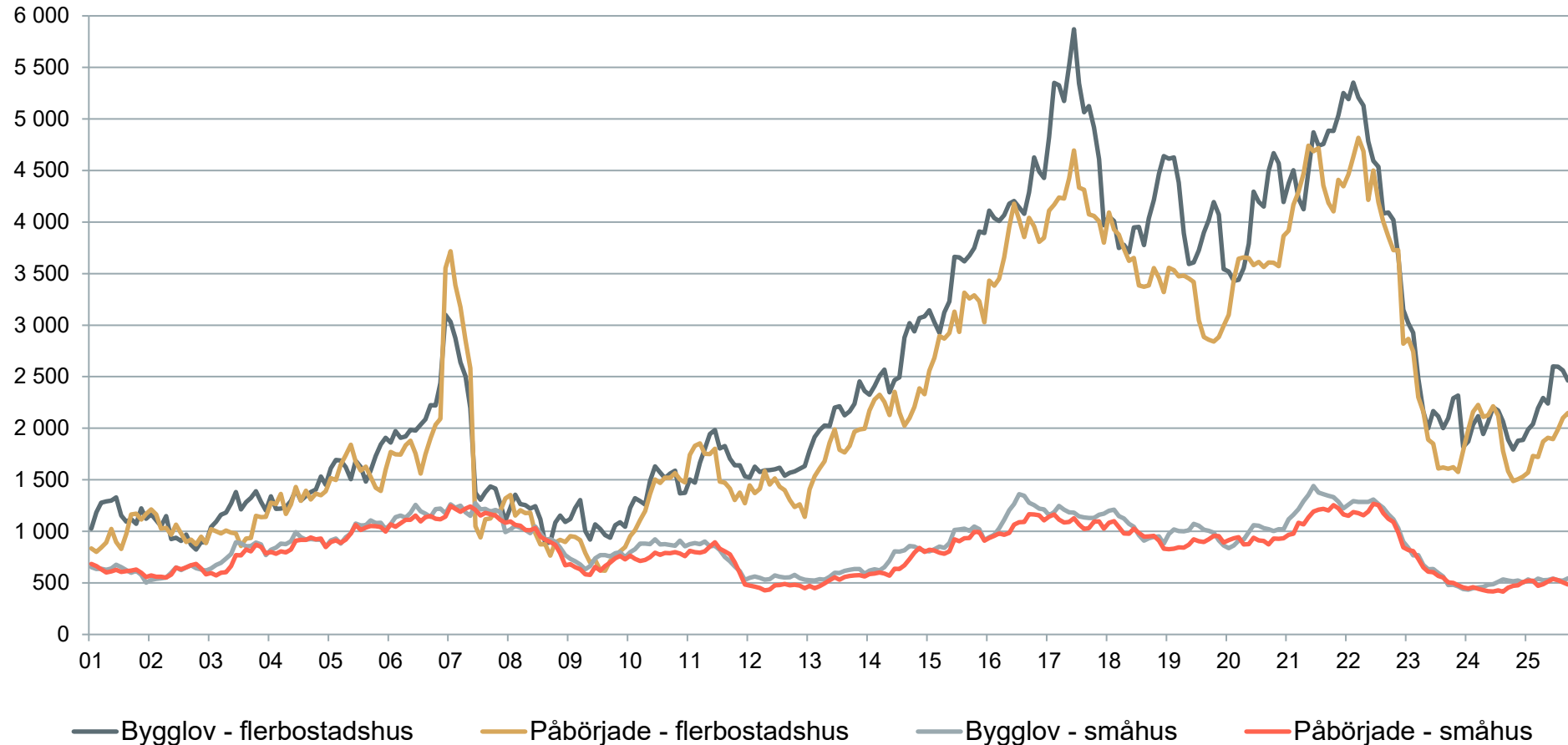


Källa: Konjunkturinstitutet, Byggföretagen

Antal beviljade bygglov och antal påbörjade lägenheter

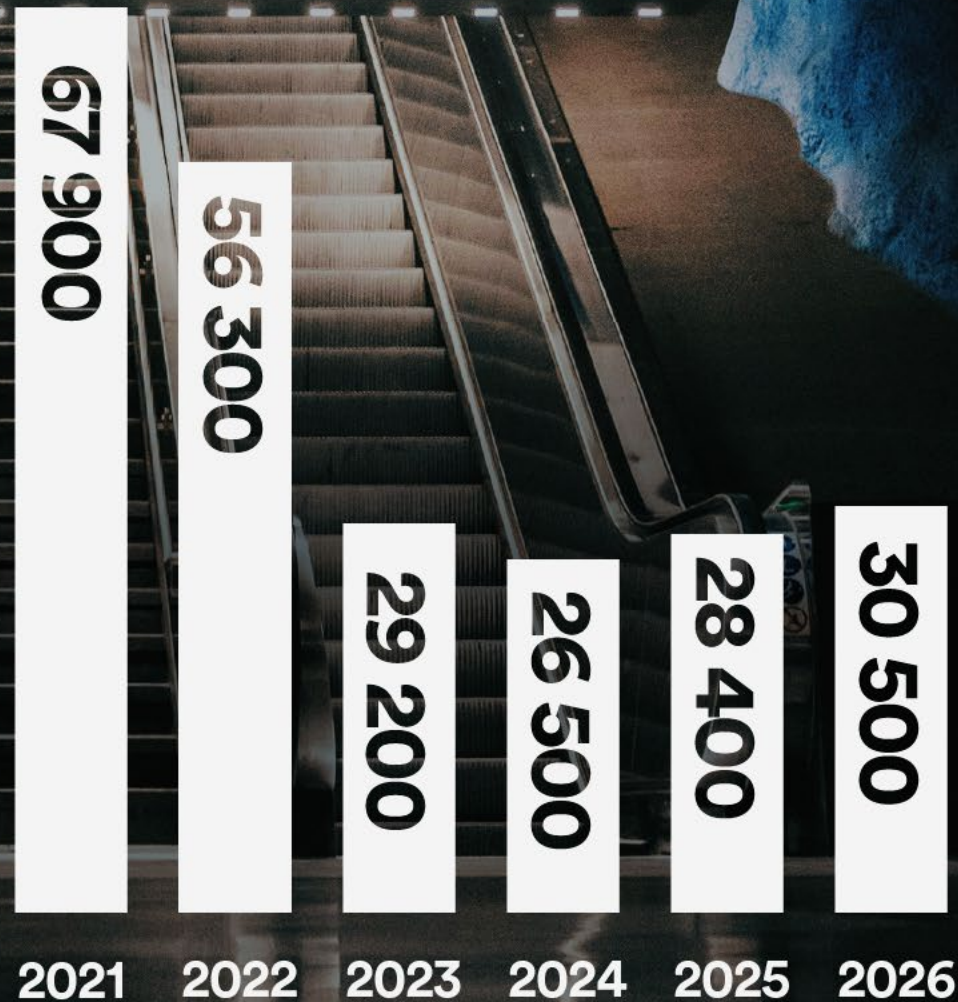
6 månaders glidande medelvärde

Antal lägenheter



Antal påbörjade bostäder

- Hyresrättsbyggandet planar ut kring 15 000 lgh
- Bostadsrätter går från 5 700 till 7 400 lgh 2026
- Småhus går från 5 600 till 7 500 lgh nästa år

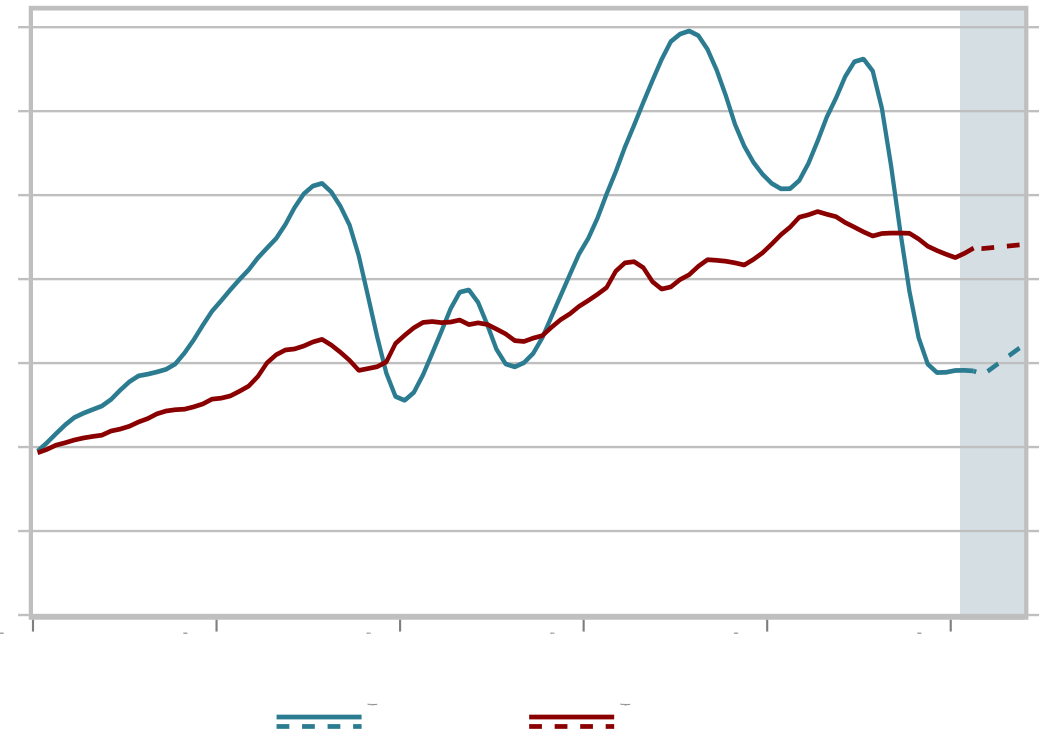


Bostadsinvesteringar

*2024 års prisnivå, procentuell förändring jämfört med föregående år

	Investeringar Mdkr 2024*	Procentuell förändring 2024	Prognos 2025	Prognos 2026
Nybyggnad	72,3	-25	-1	11
Flerbostadshus	50,7	-23		
Småhus	21,6	-29		
Ombyggnad	107,4	-5	2	1
Flerbostadshus	43,2	-3		
Småhus	64,2	-7		
Fritidshus	4,7	-50	-3	10
Transaktionskostnad	9,7	17	10	7
Bostad totalt	194,0	-15	1	5

Källa: SCB, Byggföretagen



Riket

Prognos 2025 och 2026

	Inv. 2024 (Mdkr)	Utfall 2024	Prognos 2025	Prognos 2026
Totalt	659,0	-1%	-2%	4%
Bostäder	194,0	-15%	1%	5%
Lokaler	311,8	7%	-4%	1%
Anläggning	153,2	5%	0%	8%

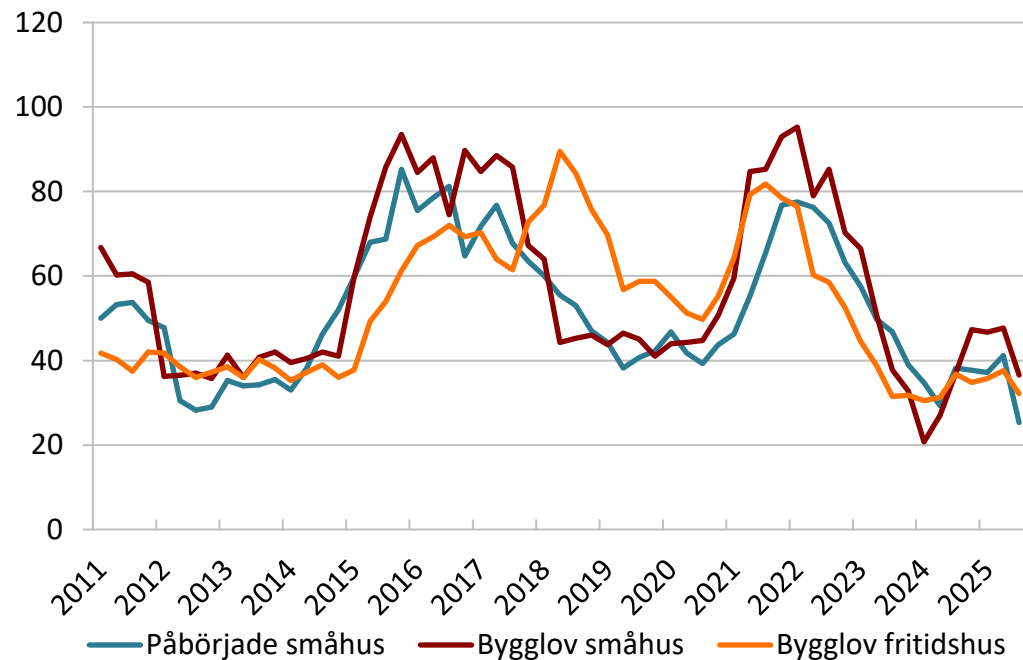


Byggmarknaden i Norr

Återhämtningen för bostadsbyggandet i Västerbotten kom av sig?

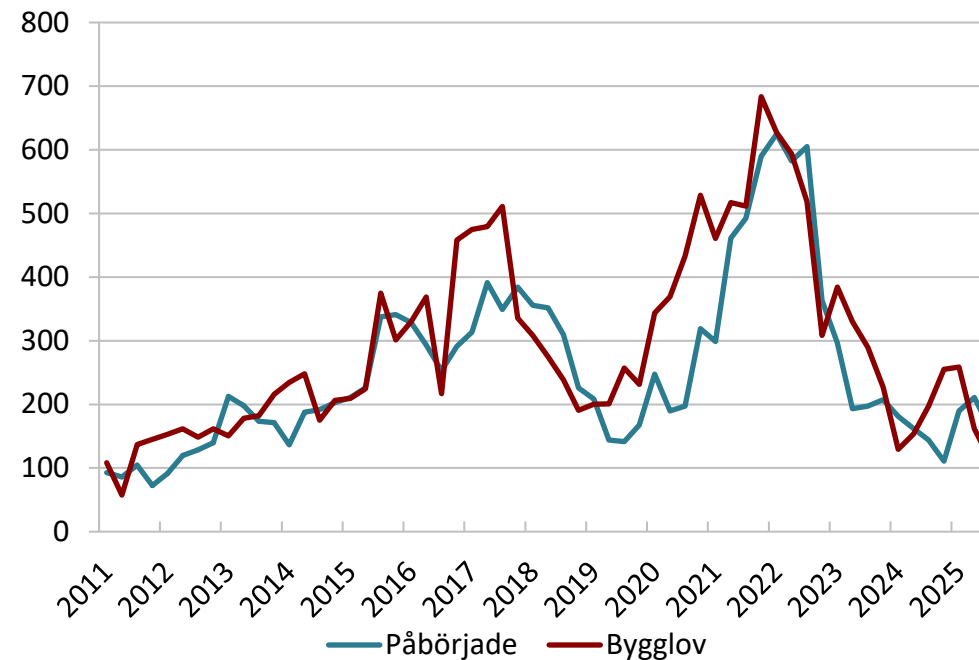
Småhus och fritidshus

4-kv glidande medelvärde



Flerbostadshus

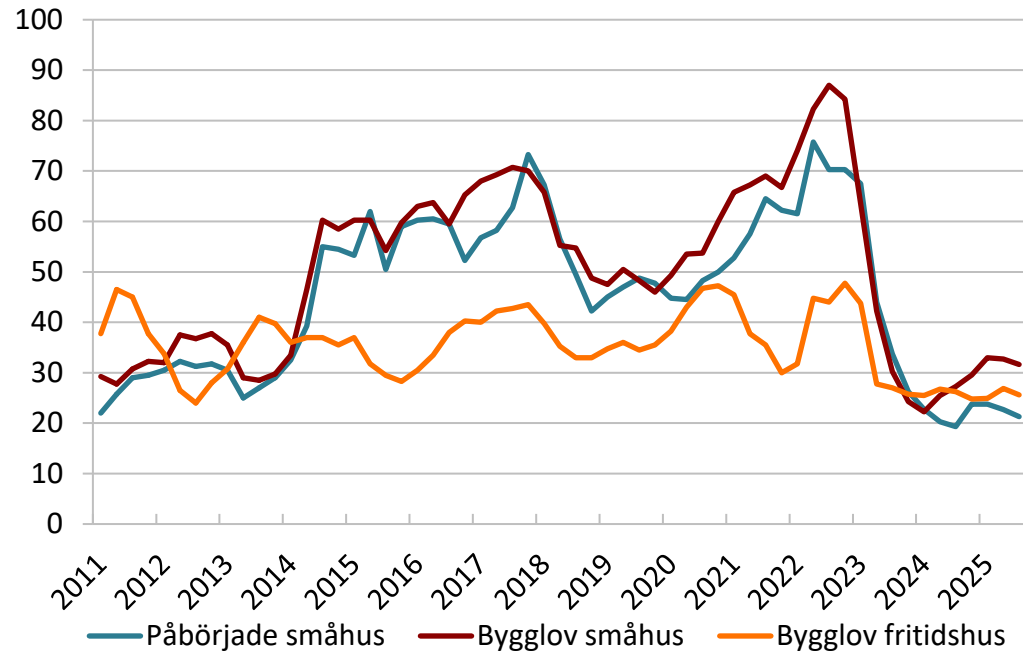
4-kv glidande medelvärde



Norrbottnens bostadsbyggande på väg upp?

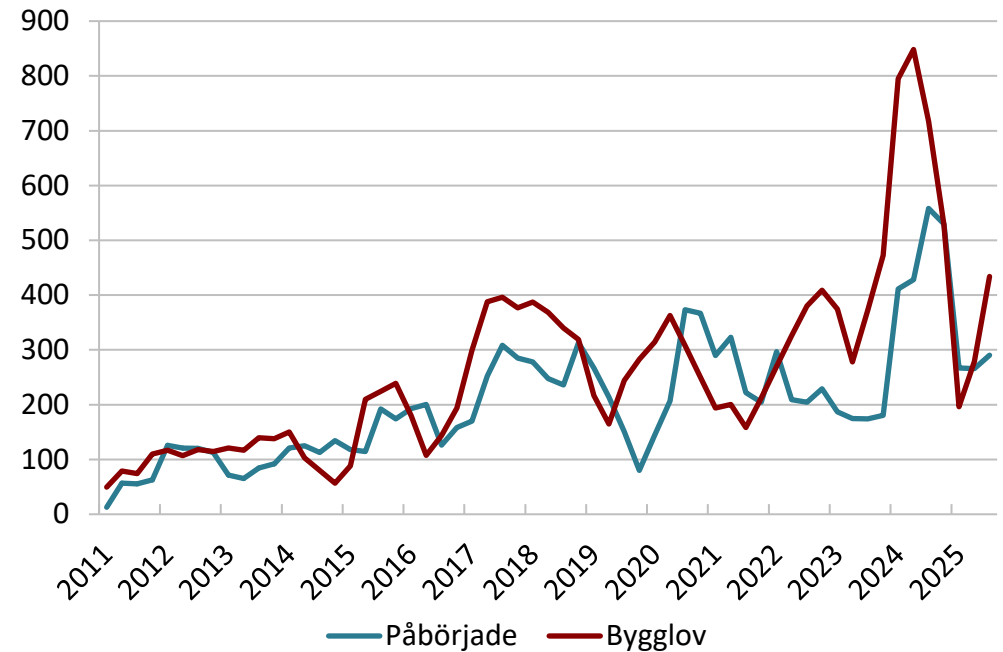
Småhus och fritidshus

4-kv glidande medelvärde



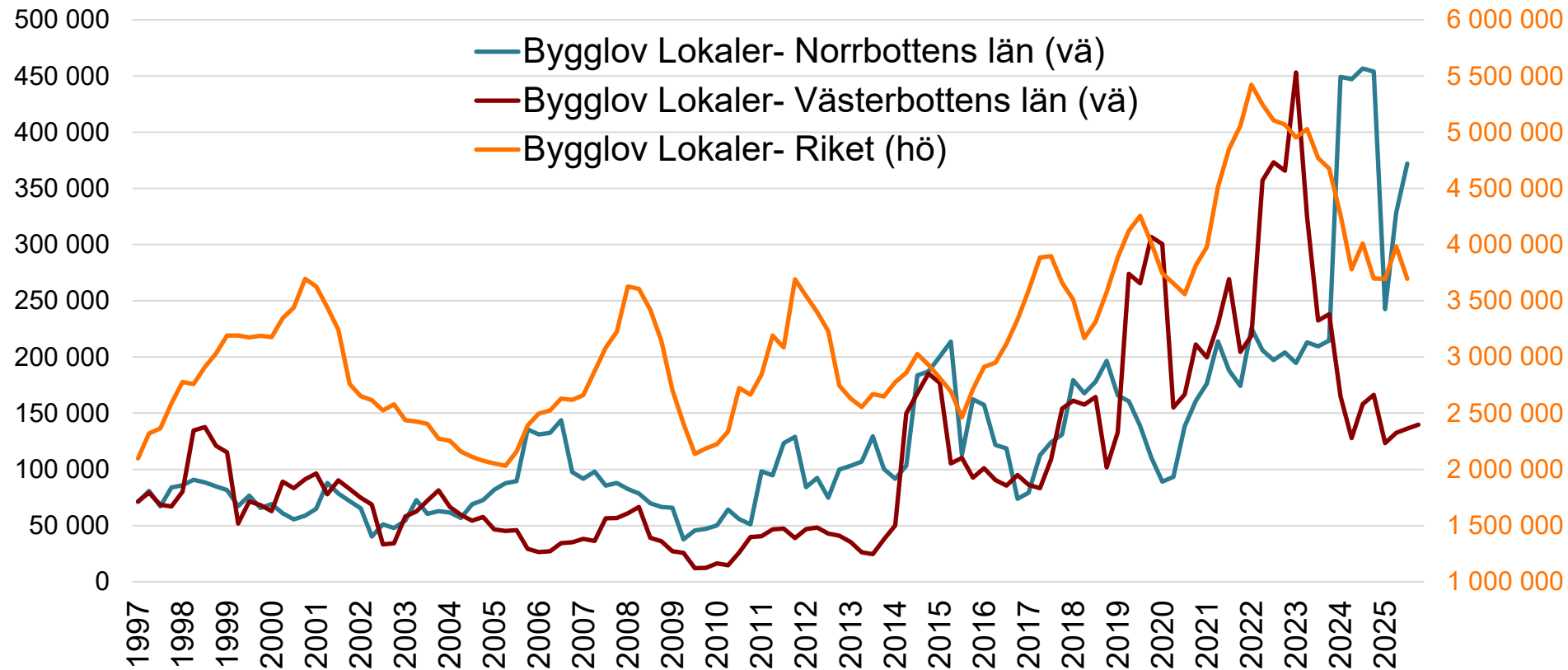
Flerbostadshus

4-kv glidande medelvärde



Byggloven för lokaler blir bättre i Norrbotten

Beviljade bygglov för lokaler (kvm)
4-kv glidande medelvärde



Bygginvesteringar

Prognos 2025 och 2026

Mellan

Uppsala, Södermanland,
Östergötland, Värmland,
Örebro, Västmanland

Prognos 2026

+8%

Tot. Invest. 2024
106,4 Mdkr (-5 %)

Prognos
2025

2%

Prognos 2026

Väst

Västra Götaland

+1%

Tot. Invest. 2024
119,9 Mdkr (-3 %)

Prognos
2025

-3%

Nord

Dalarna, Gävleborg,
Västernorrland, Jämtland,
Västerbotten, Norrbotten

Prognos 2026

+4%

Tot. Invest. 2024
100,7 Mdkr (1%)

Prognos
2025

0%

Öst

Stockholm, Gotland

Prognos 2026

+4%

Tot. Invest. 2024
190,7 Mdkr (3 %)

Prognos
2025

-4%

Syd

Jönköping,
Kronoberg, Kalmar,
Blekinge, Skåne, Halland

Prognos 2026

+1%

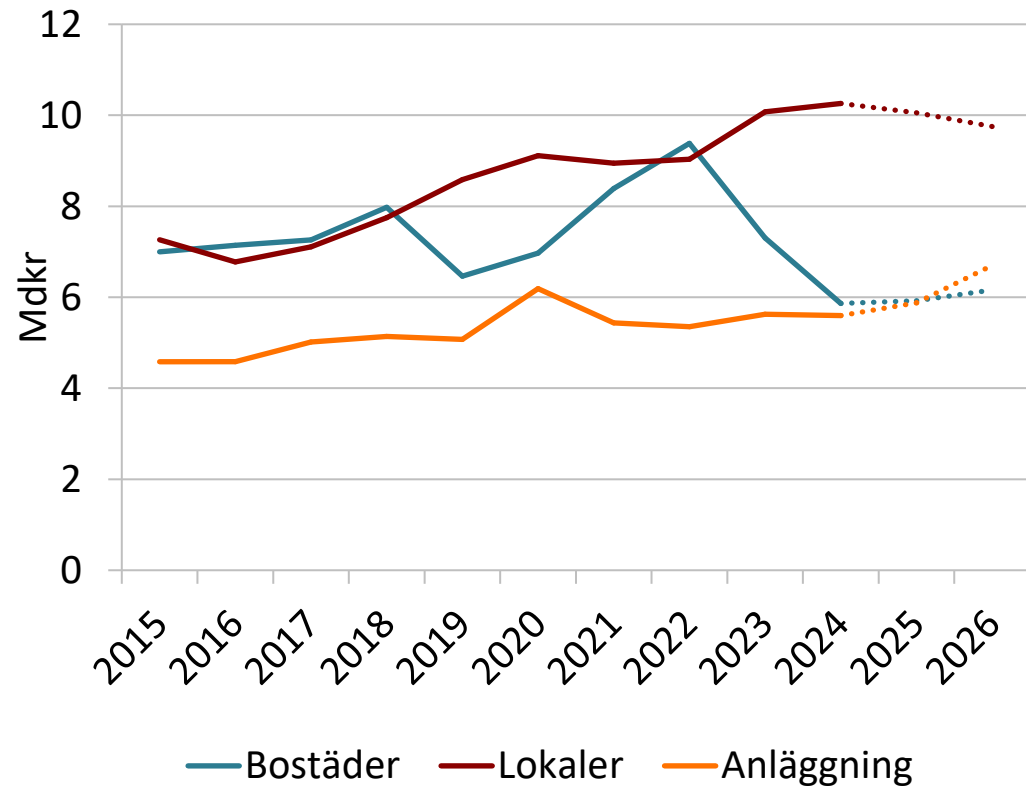
Tot. Invest. 2024
141,3 Mdkr (-2 %)

Prognos
2025

-2%

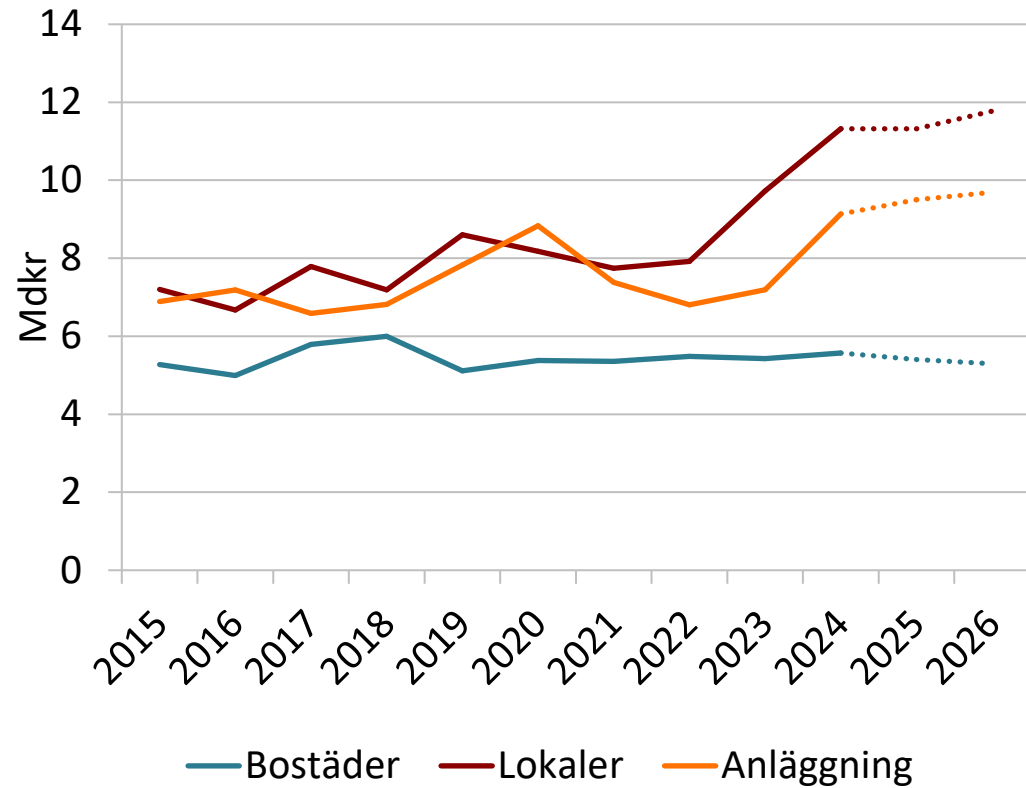
BYGGFÖRETAGEN

Bygginvesteringar för Västerbottens län



	Investeringsvolym Mdkr	Procentuell förändring i fasta priser		
		Utfall 2024	Prognos 2025	Prognos 2026
Västerbotten - Totalt	21,7	-6%	1%	3%
Bostäder	5,9	-20%	1%	4%
Lokaler	10,3	2%	-2%	-3%
Anläggning	5,6	-1%	5%	14%

Bygginvesteringar för Norrbottens län



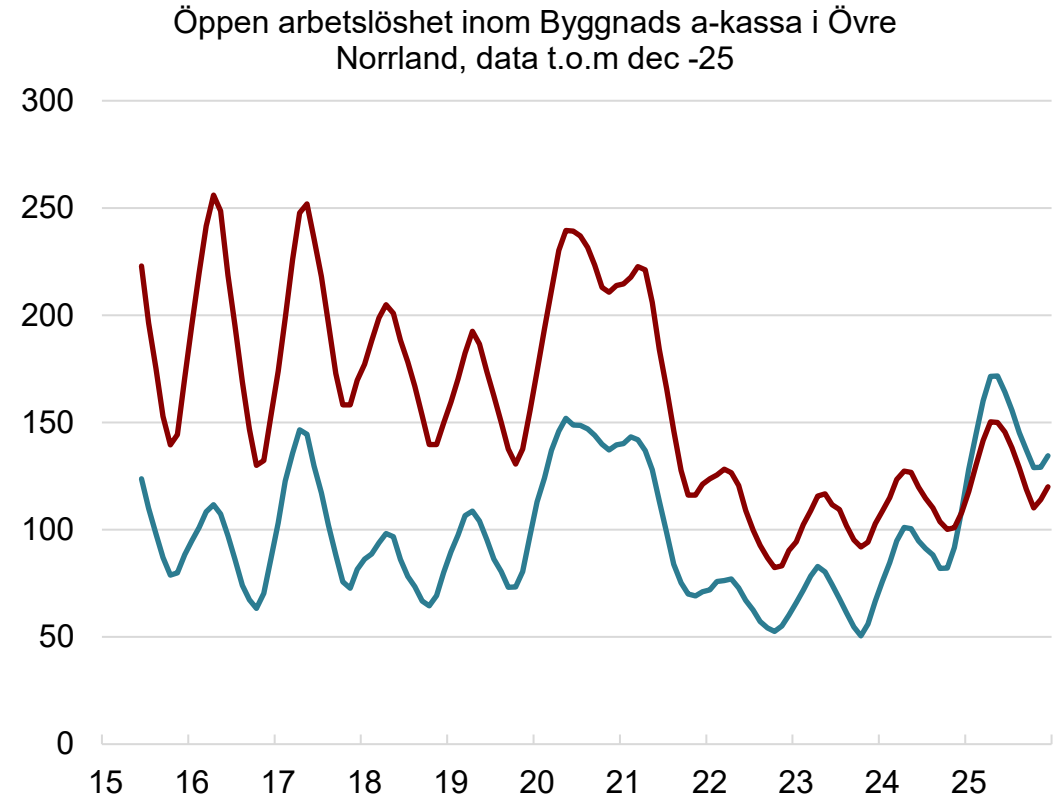
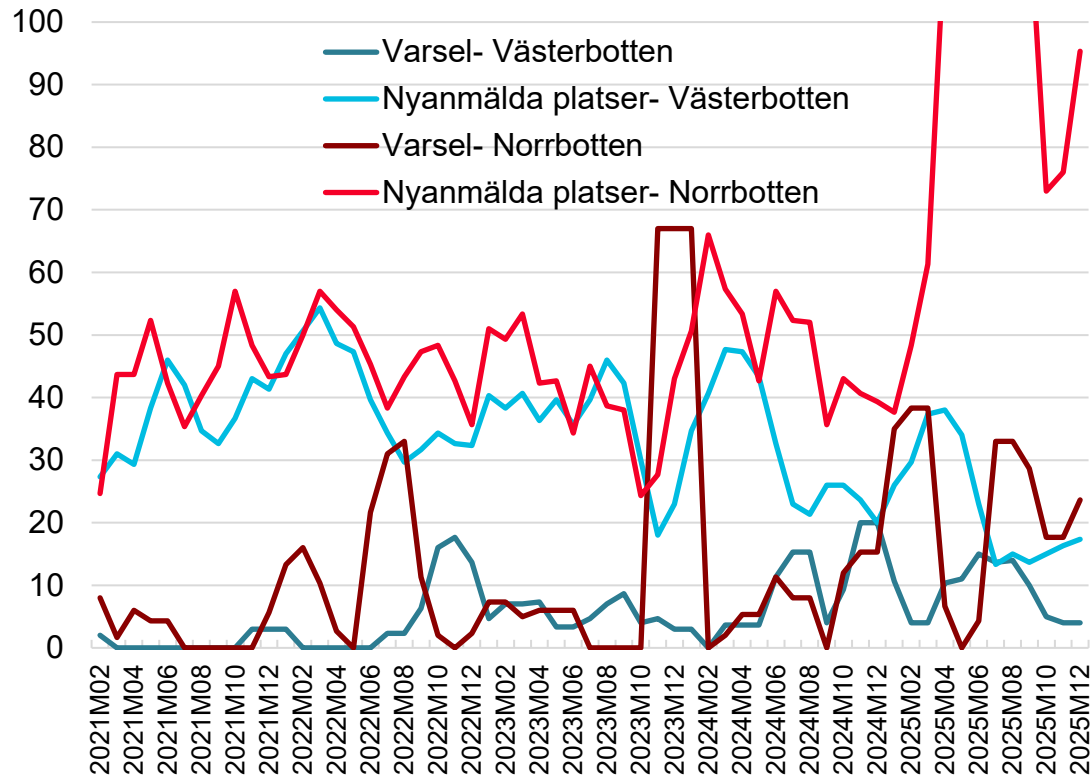
	Investeringsvolym Mdkr	Procentuell förändring i fasta priser		
		Utfall 2024	Prognos 2025	Prognos 2026
Norrbotten - Totalt	26,0	16%	1%	2%
Bostäder	5,6	3%	-3%	-2%
Lokaler	11,3	16%	0%	4%
Anläggning	9,1	27%	4%	2%



Byggarbetsmarknaden

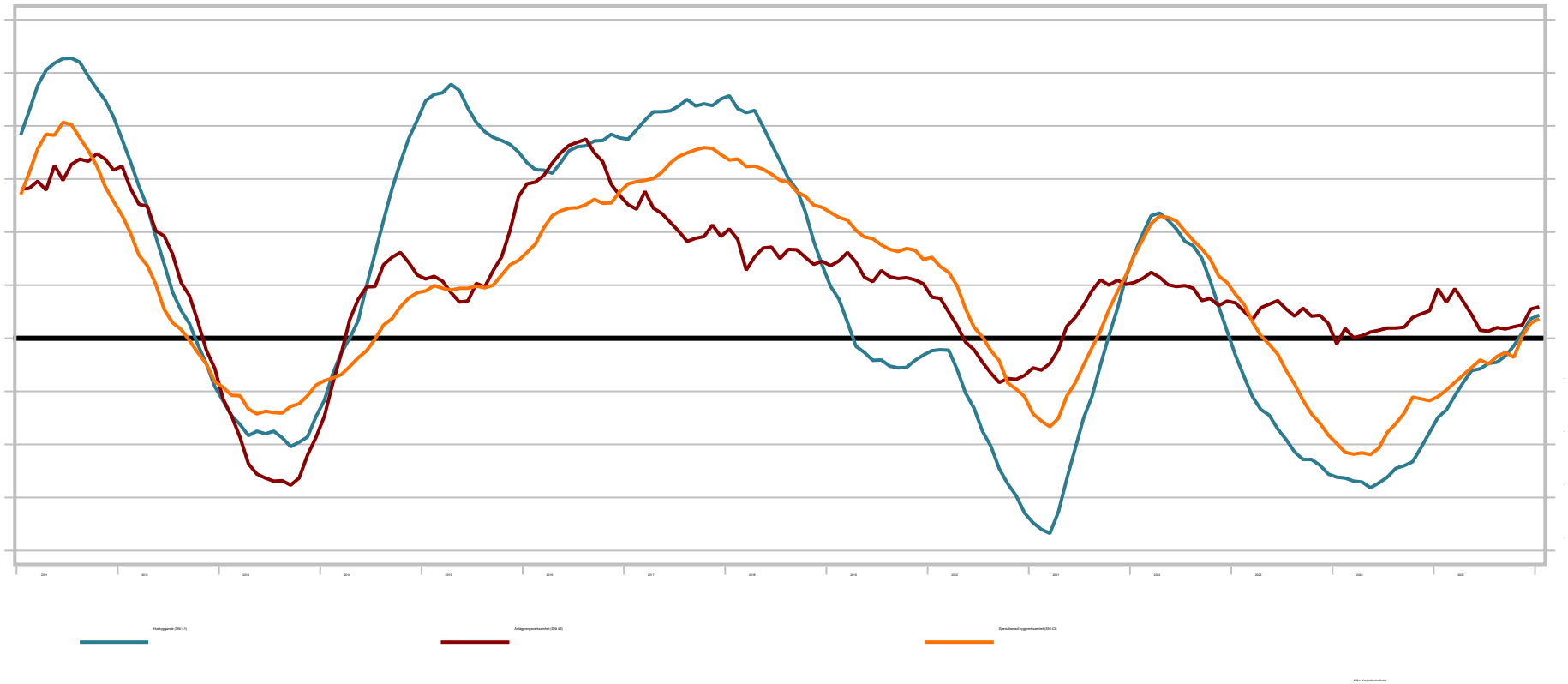
BYGGFÖRETAGEN

Antal varsel och nyanmälda platser samt arbetslöshet inom byggindustrin i Väster- och Norrbottens län

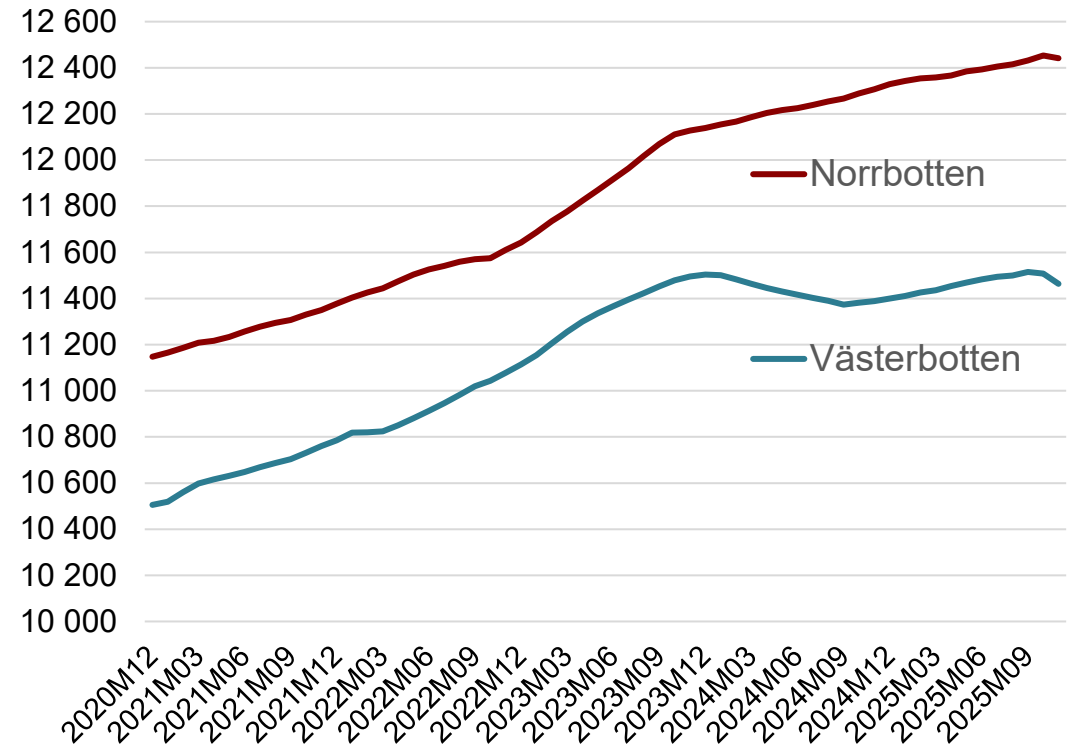
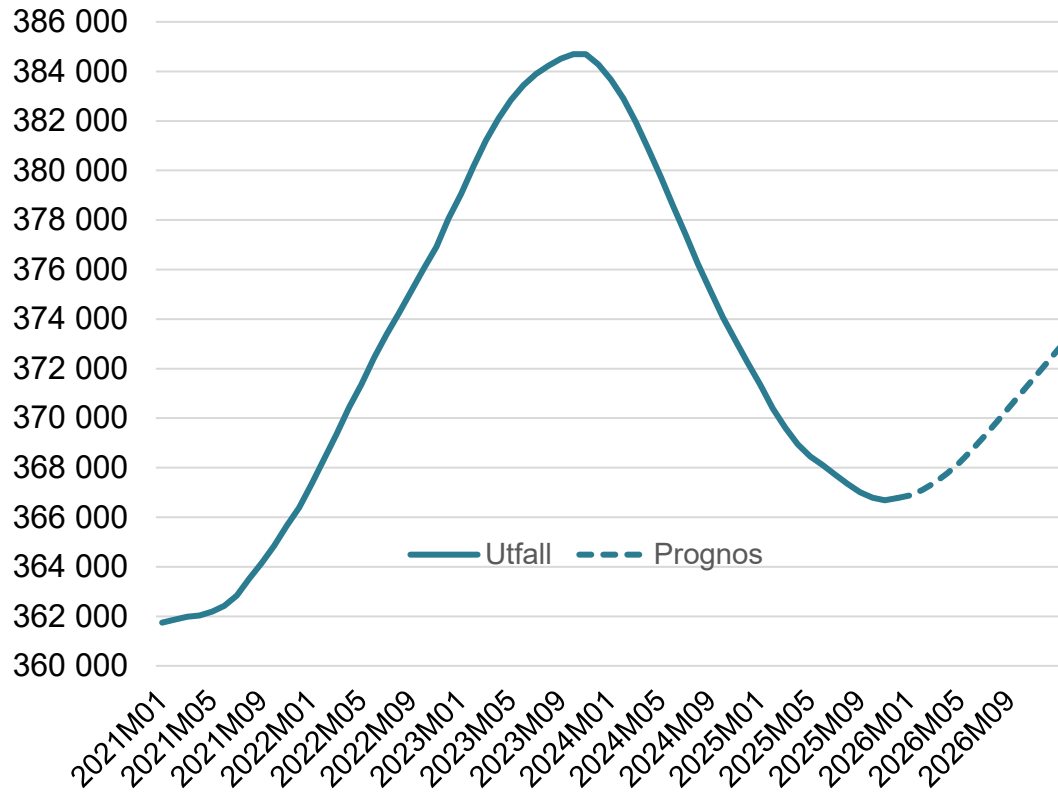


Anställningsplanerna signalerar om en förbättrad arbetsmarknad framgent

Nettotal, säsongrensat och utjämnat, data t.o.m. jan 2026



Antal sysselsatta* inom byggindustrin i riket och i norra Sverige



*Sysselsättningsnivån bygger på definitiva BAS-siffror där 2025 års nivå är uppräknad med den preliminära statistikens utveckling.

	Antal 2024*	Procentuell förändring		
		Utfall 2024	2025p	2026p
Sysselsatta inom byggindustrin	368 300	-4,0	-1,3	1,6



BYGGFÖRETAGEN

Vi bygger Sverige på schyssta grunder

Bostadsbyggande och befolkning – vad säger prognoserna framåt?

Daniel Levisson | statistiker | Umeå kommun



Överblick

- Befolkningens utveckling och prognos i Sverige, Umeå och våra jämförelsekommuner
- Det realiserade och prognostiserade bostadsbyggandet i Sverige
- Umeå kommuns befolkningsprognos och bostadsprognos

Varför saktar Sveriges befolkning in?

1. Födelseöverskottet minskar
2. Nettomigrationen minskar
3. Sveriges tillväxt framgent är beroende av migration, den åldrande befolkningen i kombination med lågt antal födda medför att Sverige inte längre växer "av sig själv"



Sveriges framtida befolkning 2024–2070

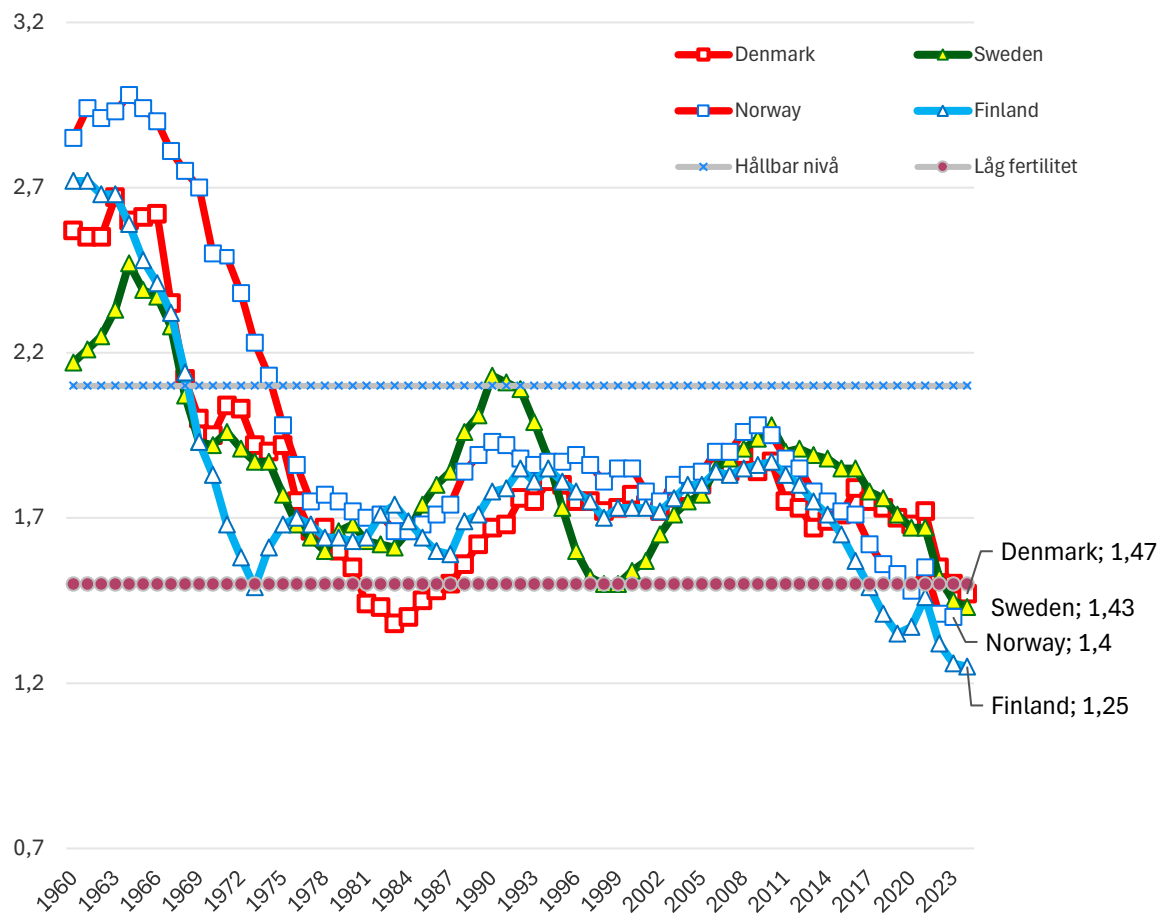
2025 års prognos hade en svagare befolkningsutveckling för riket.

SCB

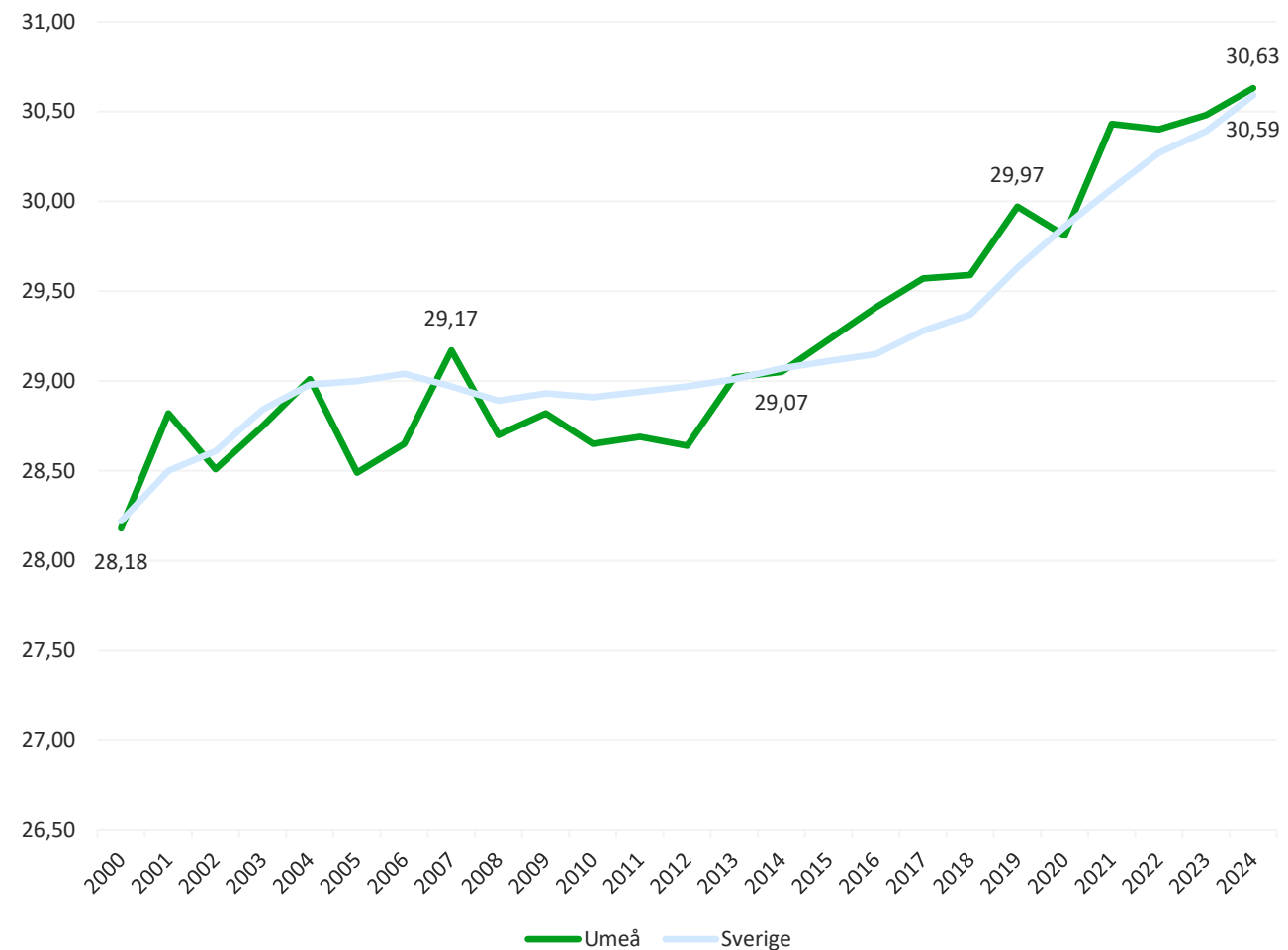


Vart tog barnen vägen?

Summerat fruktsamhetstal, 1960-2024



Ålder förstföderska



Varför sjunker antalet födda?

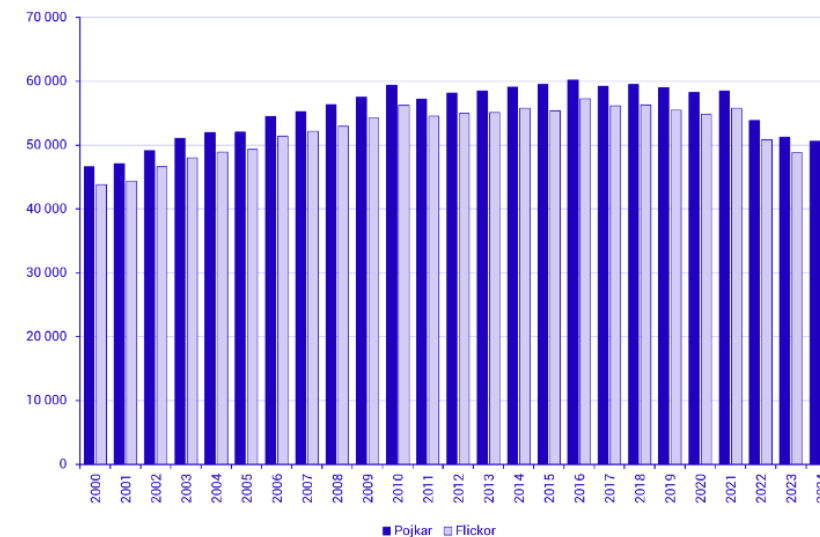
- Osäkerhet!
- Ekonomisk oro
- Rysslands anfallskrig i Ukraina
- Klimatförändringar
- Tillgång på bostäder
- Vi föder barn senare i livet
- Världsläget?

Lägsta antalet födda sedan 2002

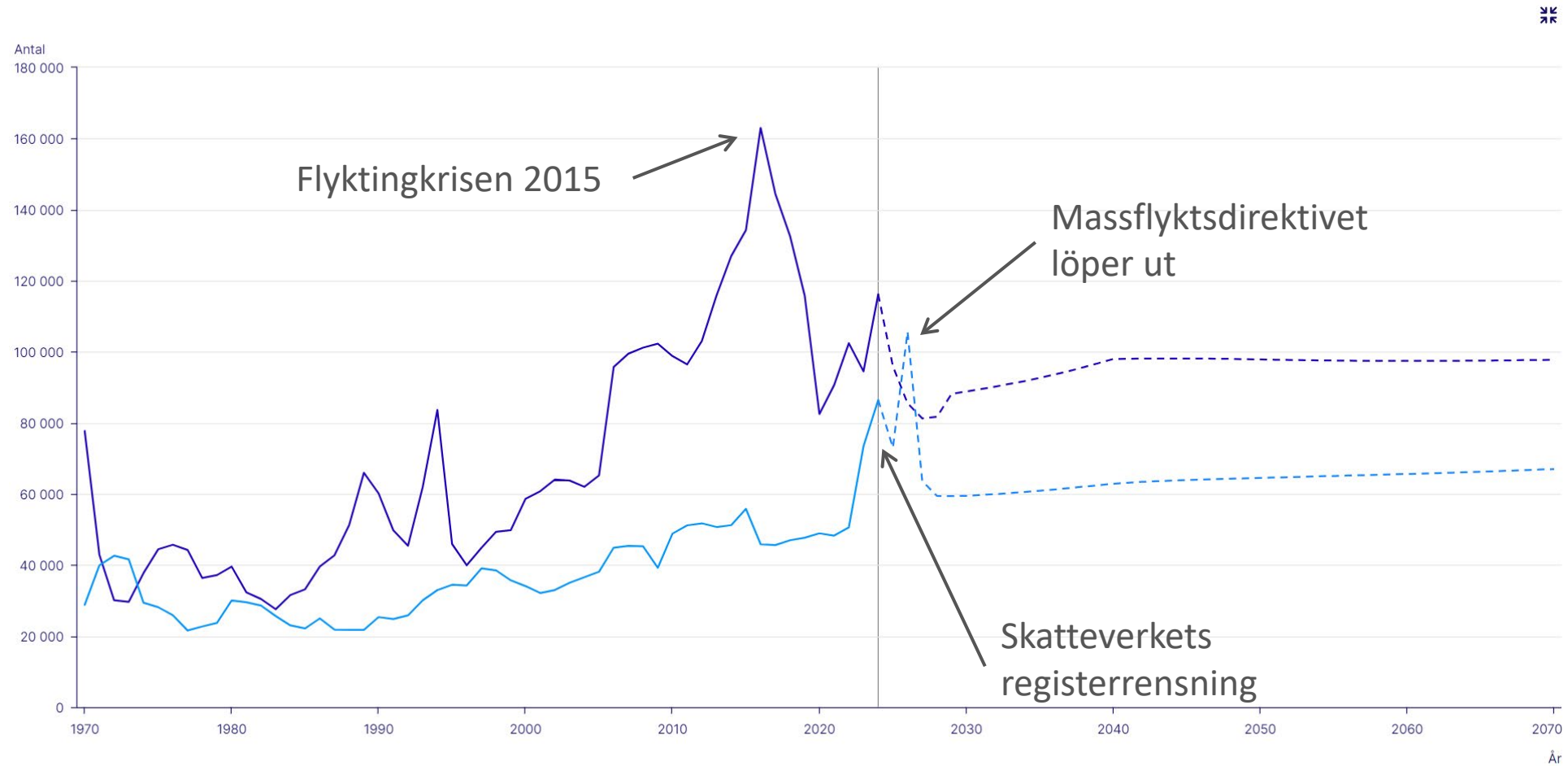
Det föddes 98 500 barn i Sverige under 2024, av dessa var 51,4 procent pojkar och 48,6 procent flickor. Jämfört med föregående år var det en minskning med 1 600 födda barn, vilket motsvarar 1,6 procent.

- Inte sedan 2002 har det fötts färre barn i Sverige, säger Guadalupe Andersson, befolkningsstatistiker på SCB.

Antal födda i Sverige per kön, 2000–2024



Nettomigrationen minskar

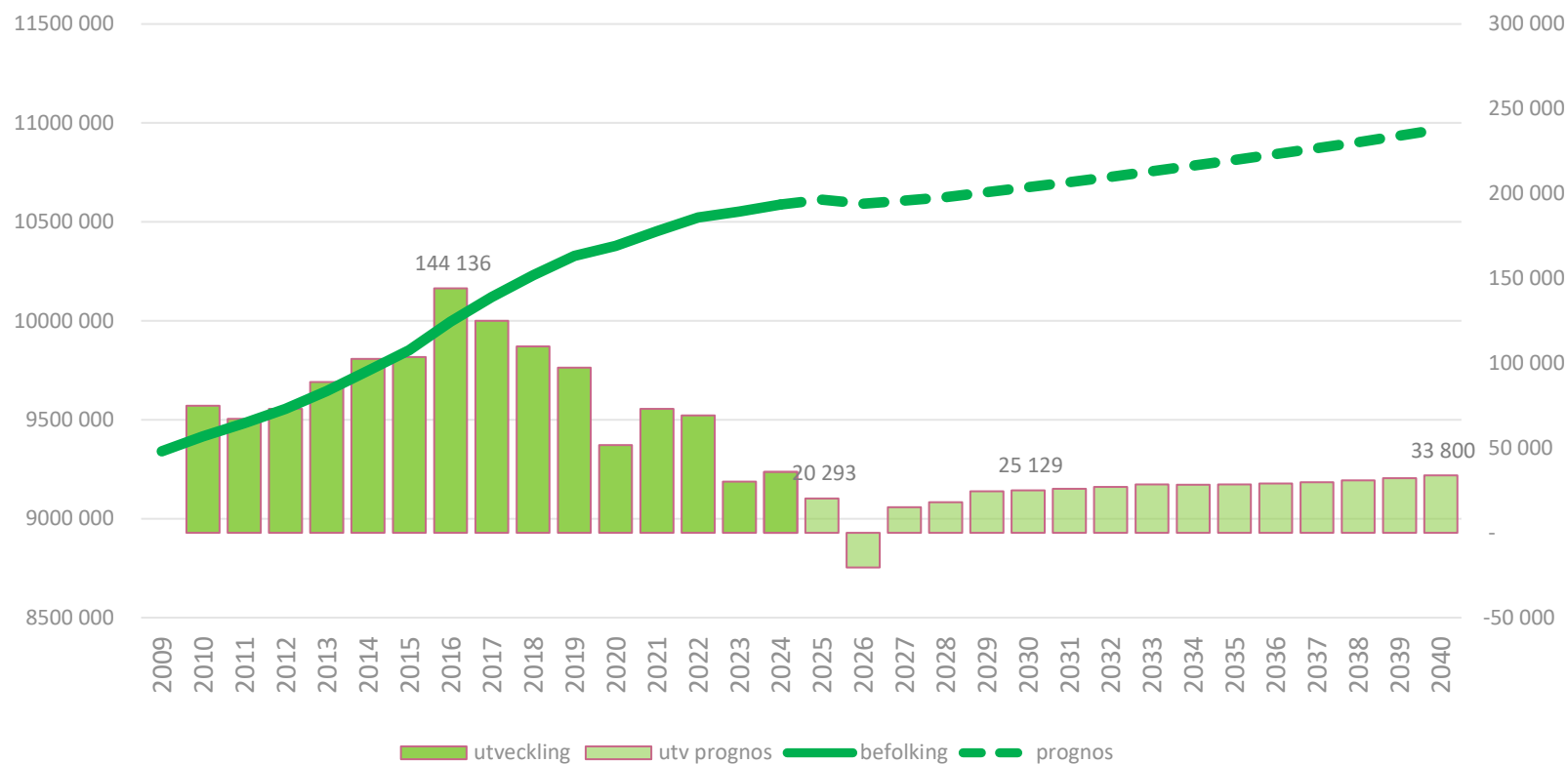


Förklaring

— Invandringar - historik - - Invandringar - framskrivning — Utvandringar - historik - - Utvandringar - framskrivning

Befolkningsutvecklingen saktar in

Befolkning i Sverige, faktisk och SCB:s prognos (2009-2040)

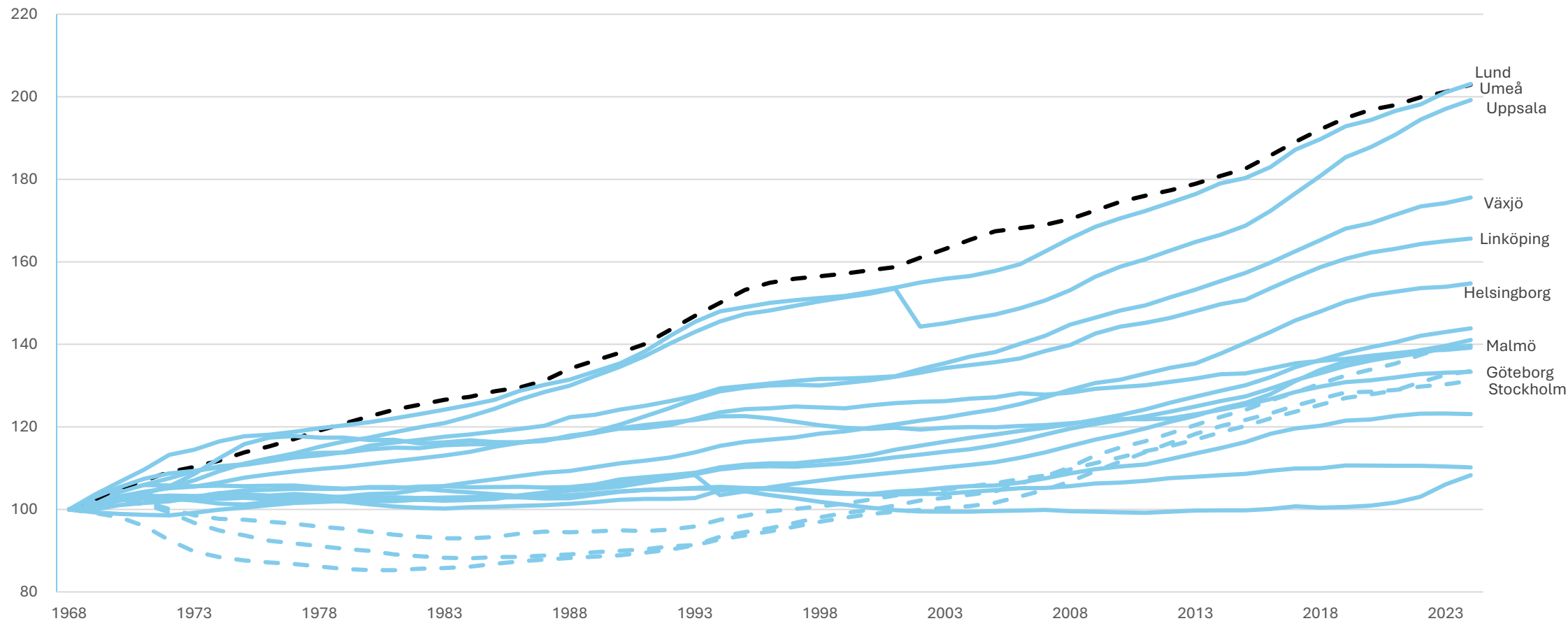


Befolkningsutveckling, Sverige

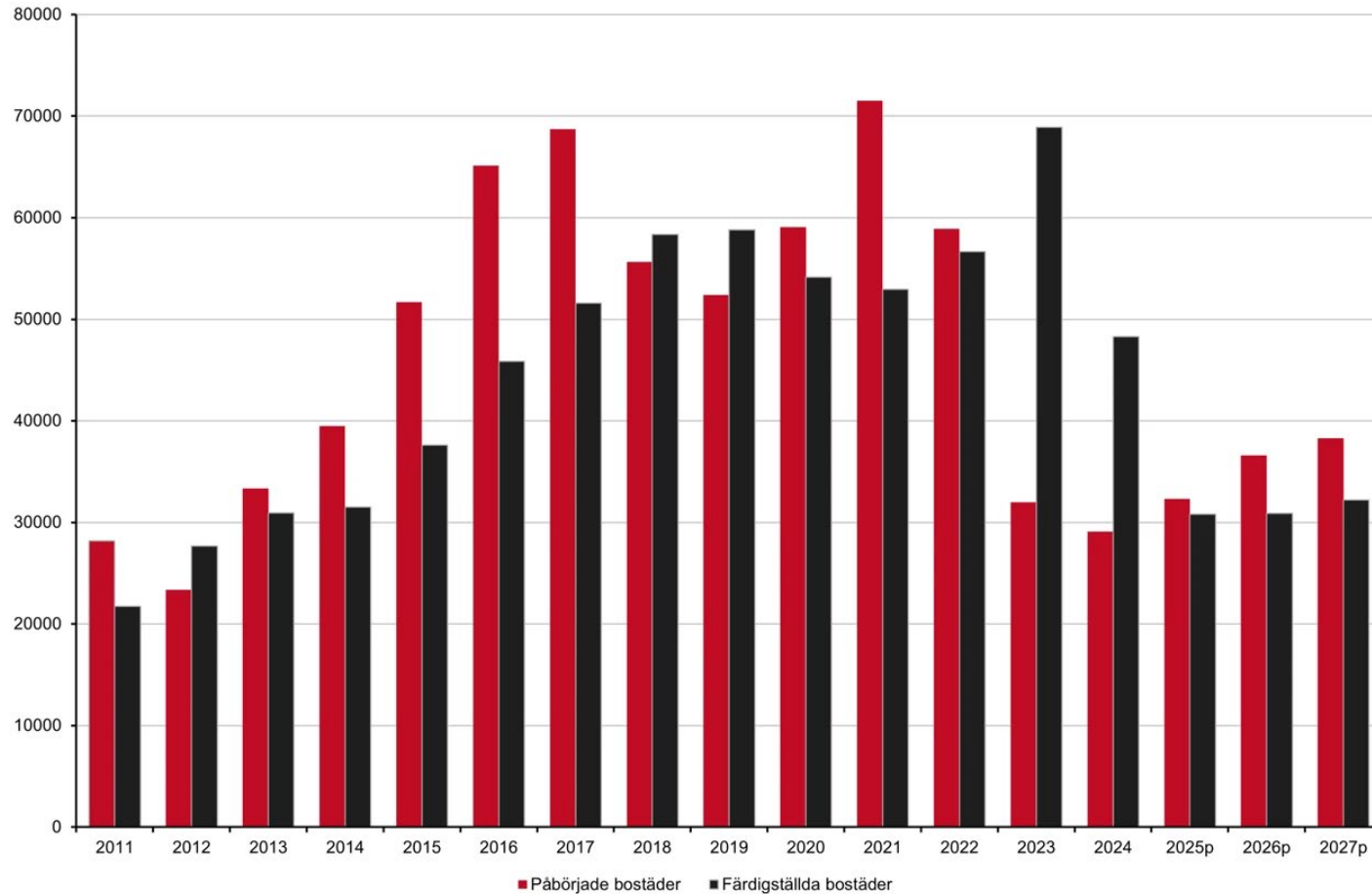
2015-2024 → +840 000 inv

2025-2034 → +200 000 inv

De flesta stora kommuner växer, men universitetsstäderna växer snabbast!



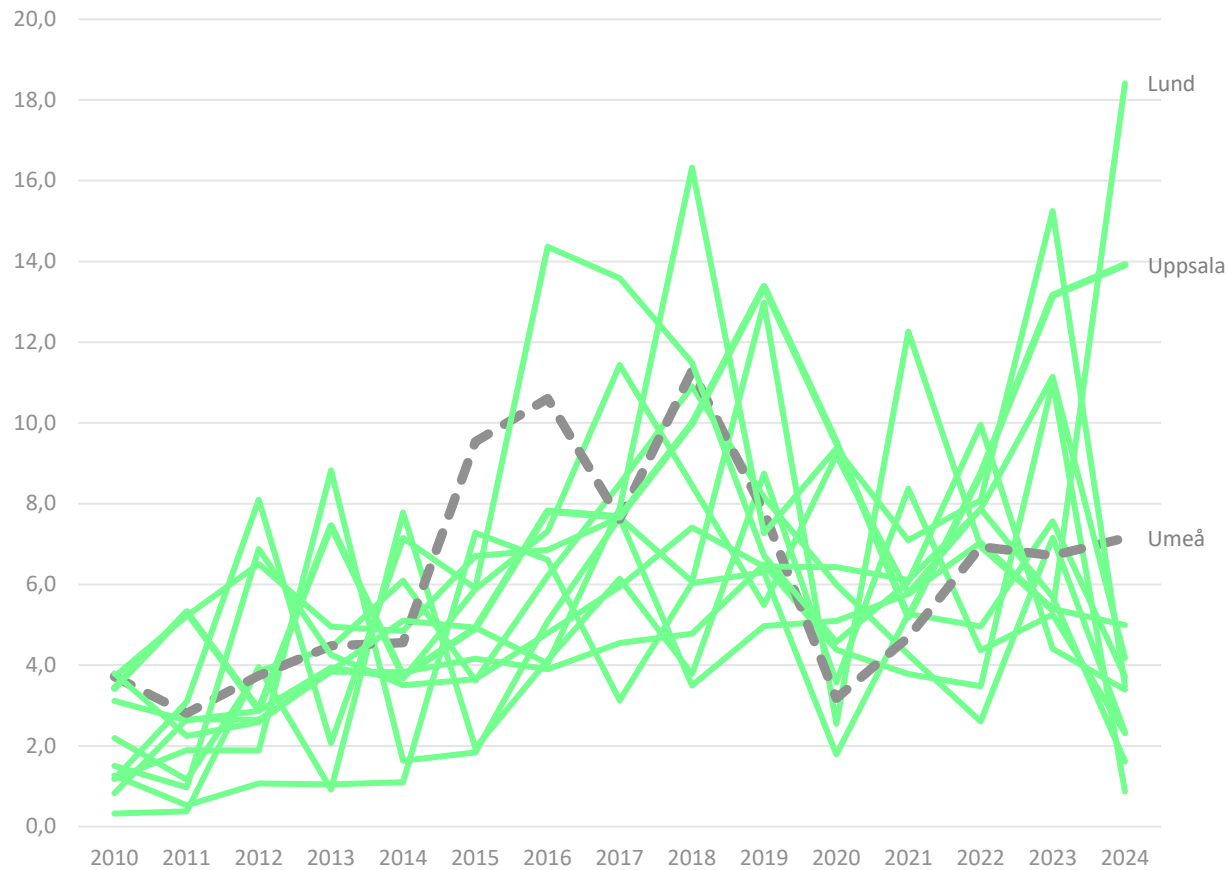
Bostadsbyggande och Boverkets bostadsprognos



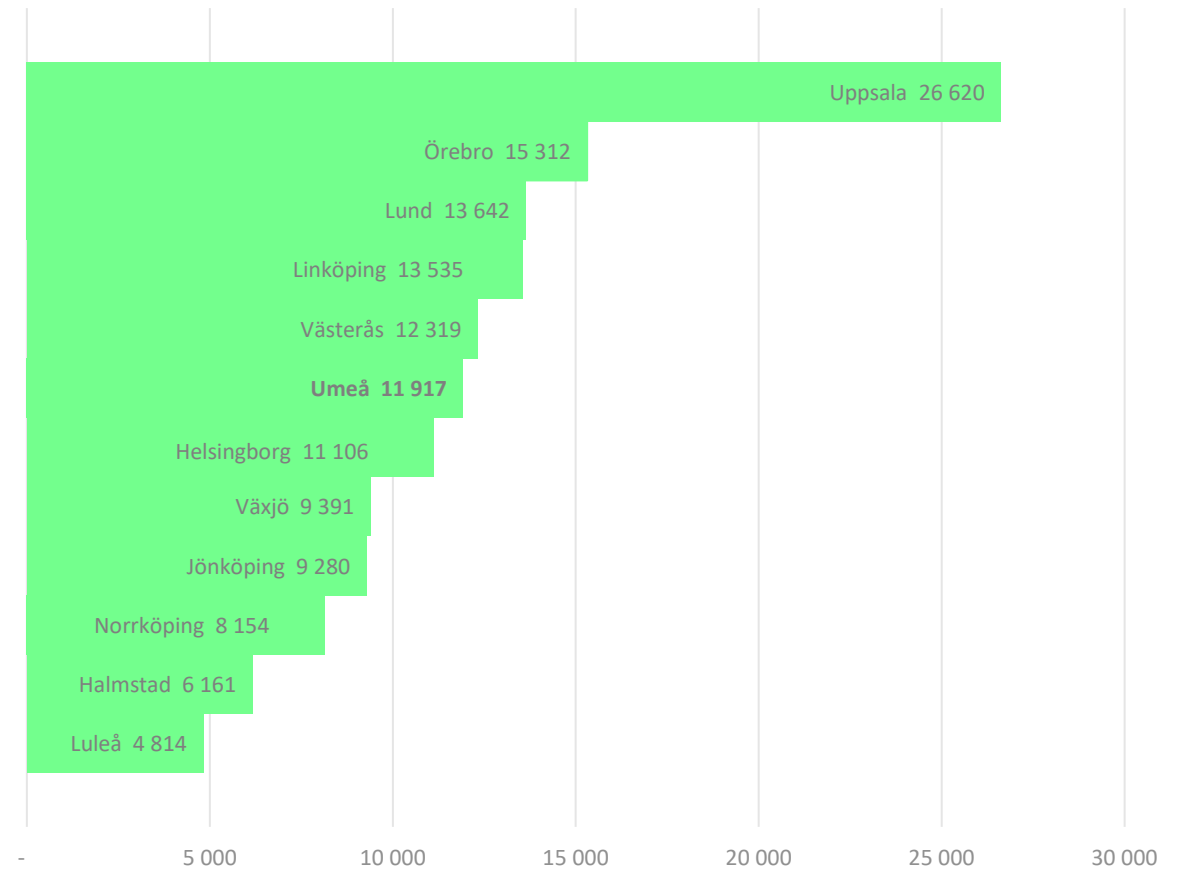
Nybyggnation bostäder	faktiskt utfall	prognos	prognos	Prognos
	2024	2025	2026	2027
Nybyggnad flerbostadshus	21 400	24 000	24 300	25 900
varav hyresrätt	15 600	16 800	16 100	15 700
varav bostadsrätt	5 700	7 100	8 100	10 100
varav äganderätt	200	100	100	100
Nybyggnad småhus	5 500	5 900	8 500	8 500
Total nybyggnad	26 900	29 900	32 800	34 400
Nettotillskott genom	2 200	2 100	2 200	2 100
Totalt påbörjade bostäder	29 100	32 000	35 000	36 500

Studentstäderna har haft ett högt bostadsbyggande under många år

Årligt bostadsbyggande per 1000 invånare



Färdigställda bostäder, 2010-2024



Befolkningsprognos

Umeå kommun år 2025-2036



**UMEÅ
KOMMUN**

Utredningar och rapporter från
Strategisk utveckling, nr 3, 2025

Umeå kommuns befolkningsprognos

- Tillväxttakt = **0,68 %** per år
- *Genomsnittliga årliga värden:*
- Födelseöverskott 261
- Flyttnetto 682
- **Befolkningstillväxt 943**

**UMEÅ
KOMMUN**

Befolkningsprognos

Umeå kommun år 2025-2036



UMEÅ
KOMMUN

Utredningar och rapporter från
Strategisk utveckling, nr 3, 2025

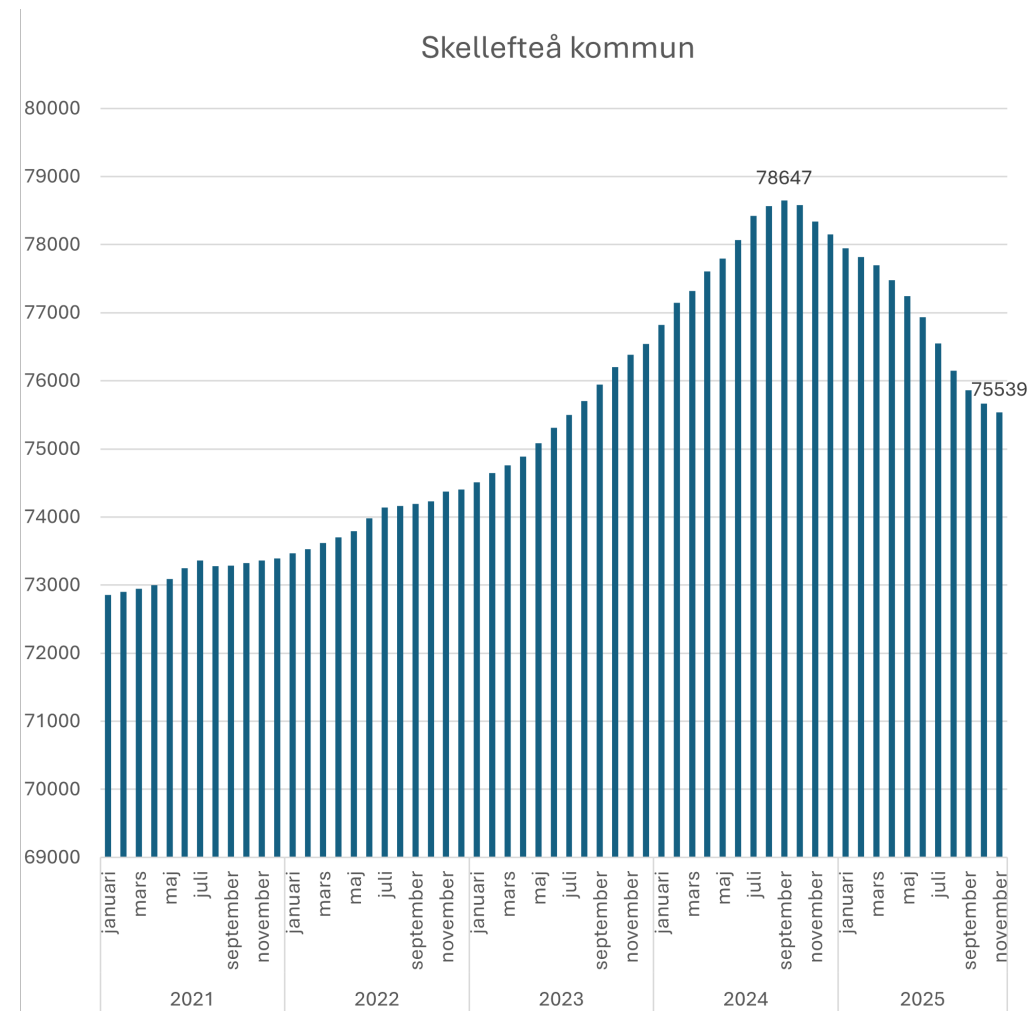
Varför hackar tillväxten 2025?

- SCBs antagande **om lägre tillväxt i Sverige** påverkar Umeås andelar av rikets flyttningar.
- **Invandringen till Sverige** antas vara lägre.
- Lägre summerat **fruktsamhetstal** – det föds färre
- **Västerbottens tillväxttakt** framåt har dragits ned.

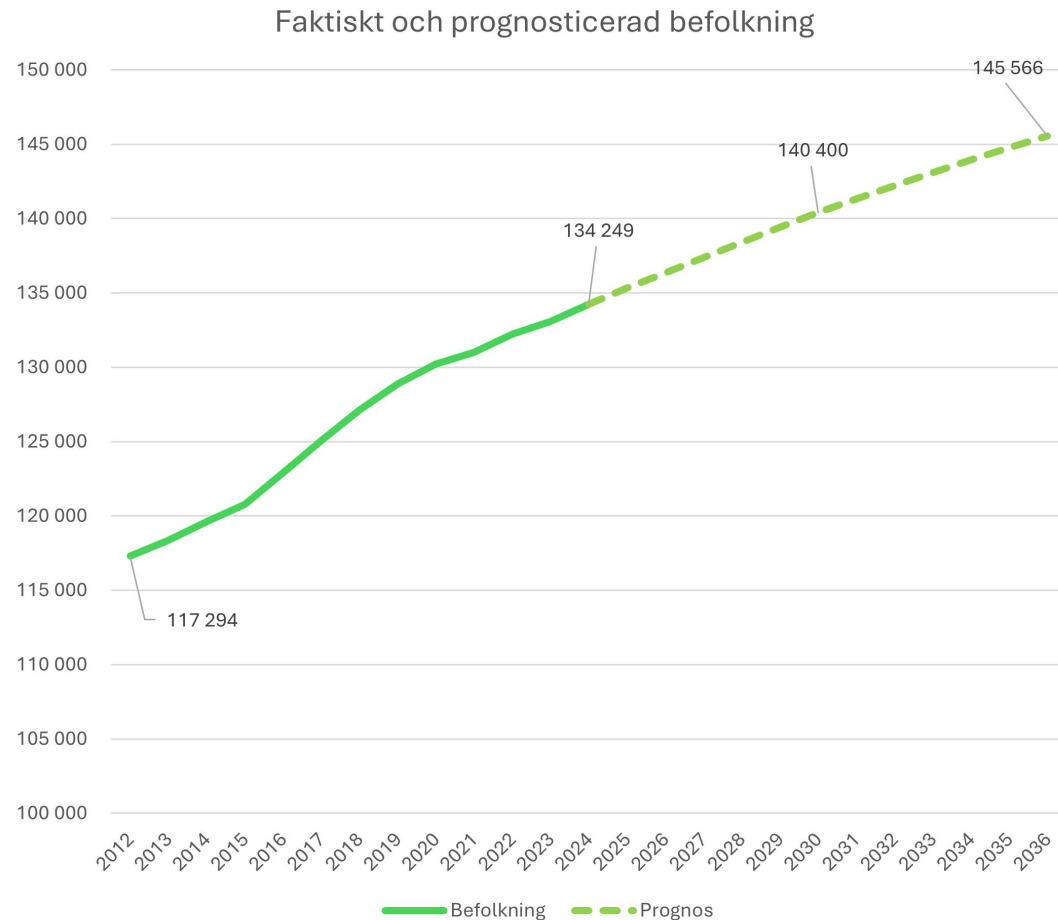
UMEÅ
KOMMUN

Varför hackar tillväxten 2025?

**-3 108 invånare på 14 månader i Skellefteå kommun
(september 2024 – november 2025)**



Effekten blir en långsammare befolkningstillväxt i Umeå kommun



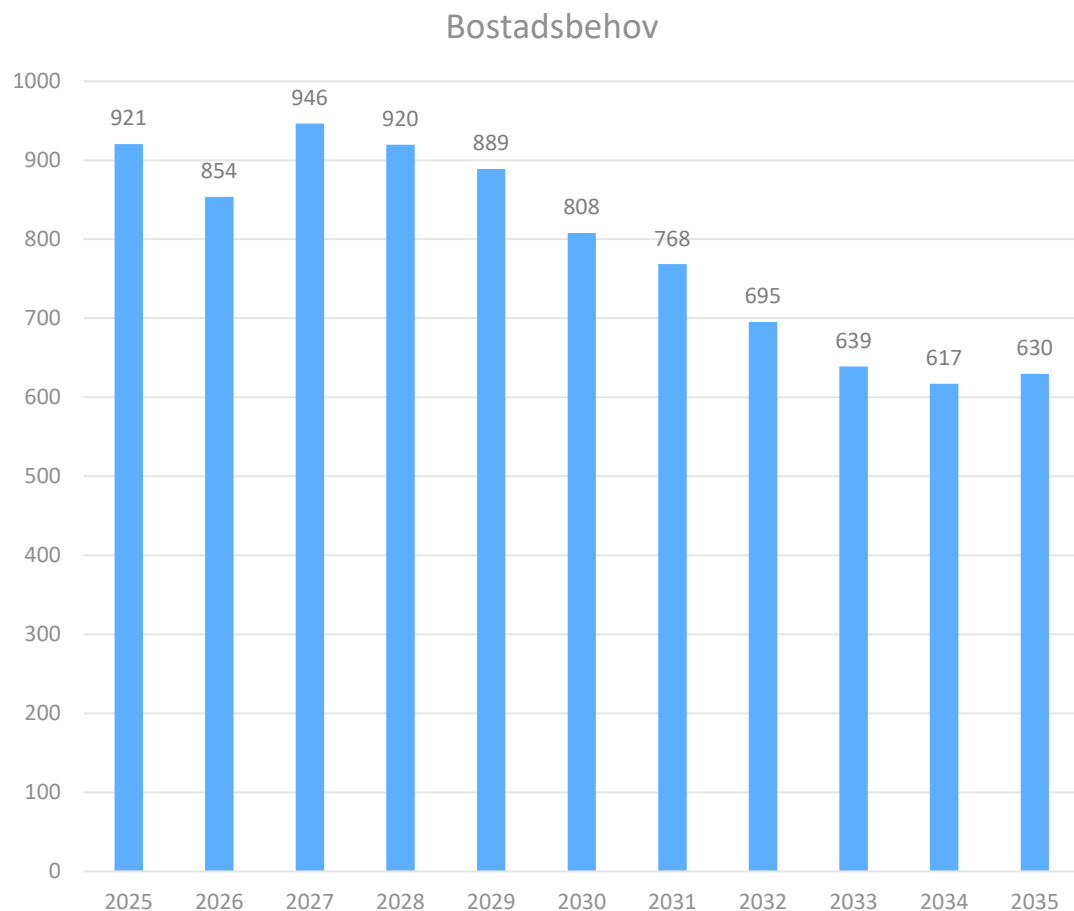
Resultatet av:

- En lägre befolkningsbefolkningstillväxt i riket
- En lägre invandring till och en högre utvandring från Sverige
- En fortsatt låg benägenhet att föda barn

Blir:

- En lägre årlig befolkningstillväxt i Umeå
- Lägre överskott från Utlandet och lägre flyttöverskott från Sverige
- Fortsatt låga barnkullar

En växande befolkning behöver bostäder

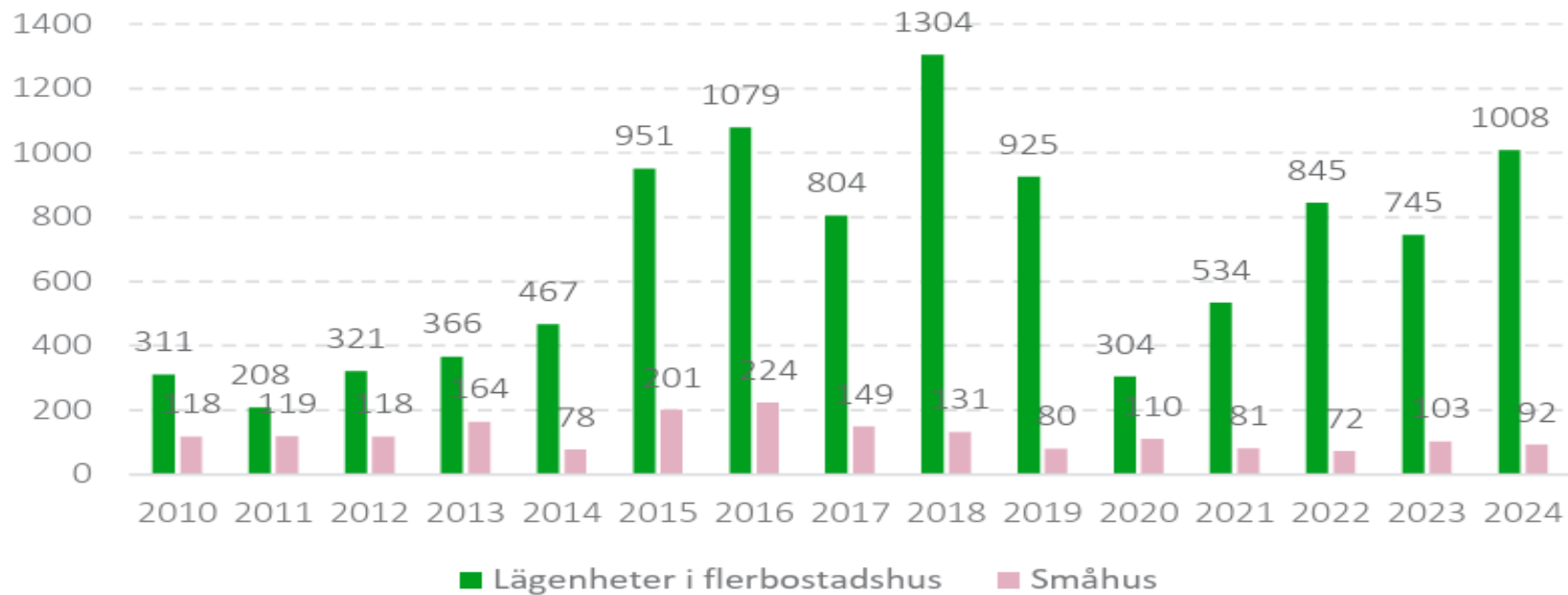


- Den tillväxt som vi ser i befolkningsprognosen genererar ett årligt behov på cirka 800 nya bostäder.
- Behovet är större under de första åren (2025-2029) med ett bostadsbehov på drygt **910 bostäder årligen**.



Nulägesbild bostadsbyggande i Umeå kommun

Figur 6. Bostadsbyggande i Umeå kommun år 2010-2024, efter hustyp.



När färdigställda bostäder summerades för år 2024 redovisades 1 100 nya bostäder.

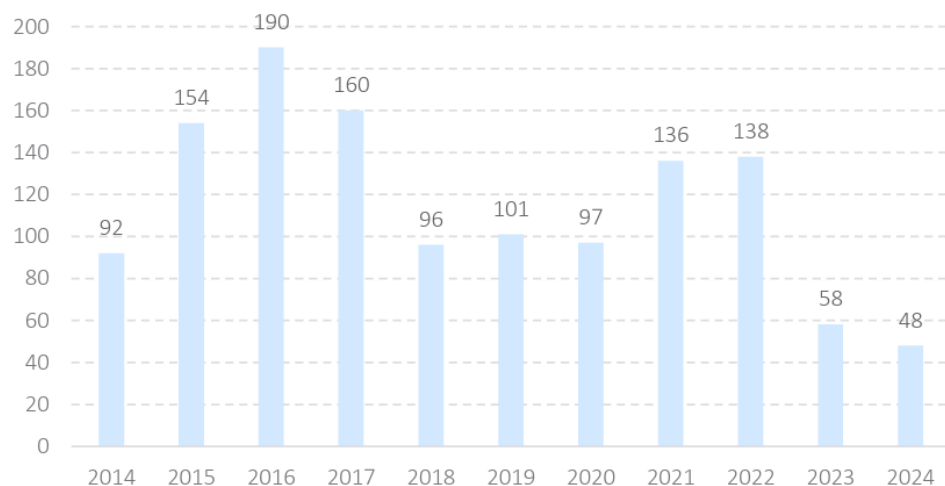
Preliminära siffror!
Färdigställda bostäder år 2025 summeras till 683 nya bostäder.

Nulägesbild bostadsbyggande i Umeå kommun

Beviljade bygglov för bostäder

År 2024 beviljades 48 bygglov för bostäder. År 2023 beviljades det något fler, 58 stycken.

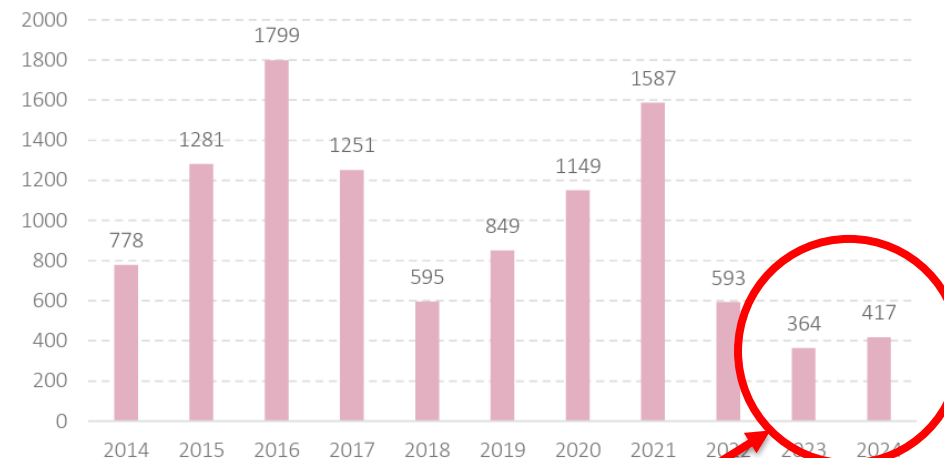
Figur 3. Beviljade bygglov för bostäder 2024



Hur många bostäder medger de beviljade byggloven?

Av de beviljade byggloven år 2024 så medger de cirka 417 bostäder och ger i ungefärliga tal plats för 800 personer.

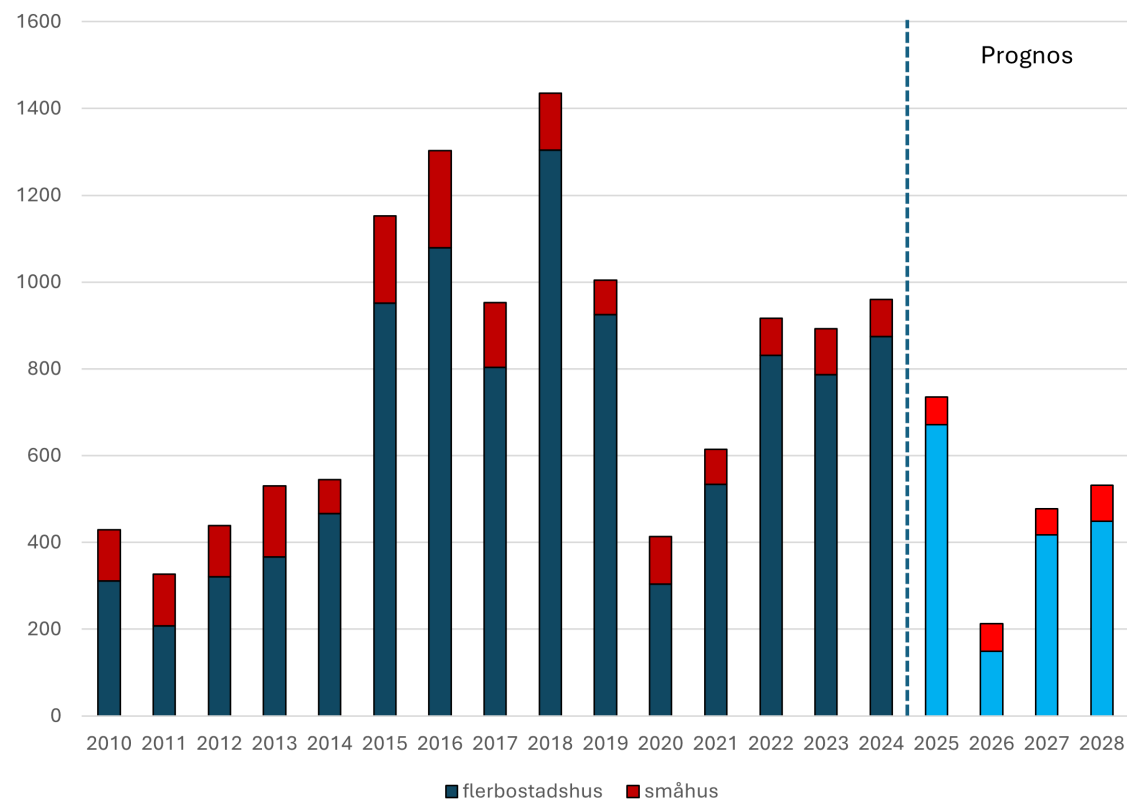
Figur 4. Antal bostäder som de beviljade byggloven medger respektive år.



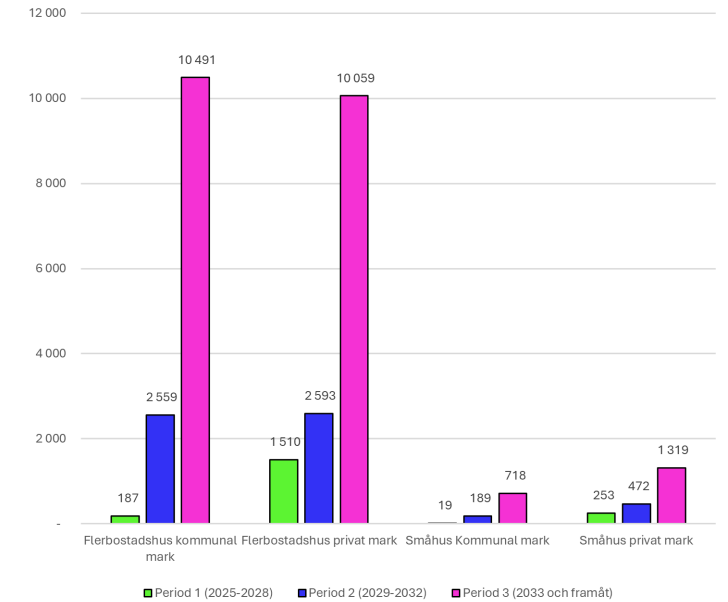
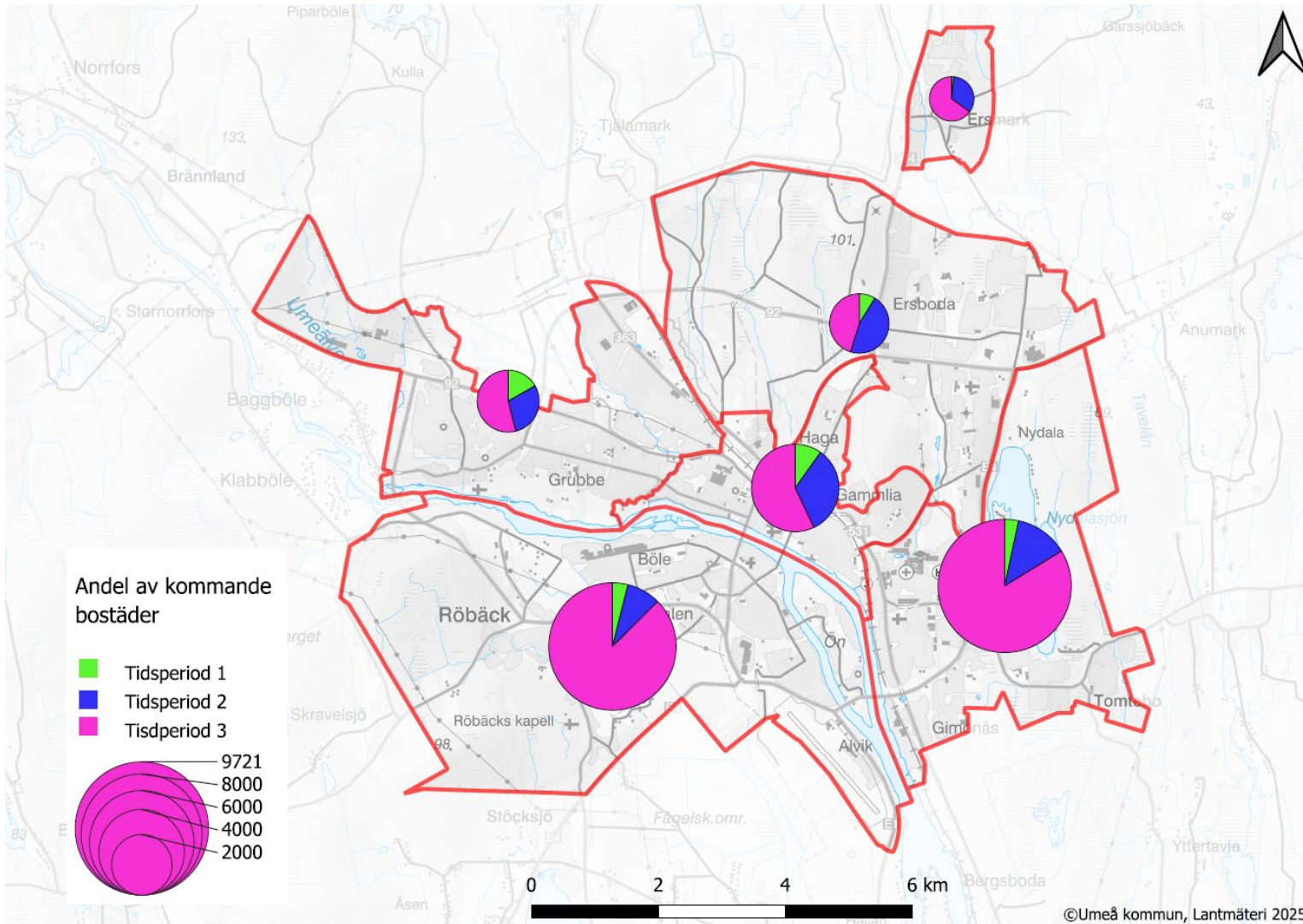
Relativt få bostäder i de bygglov som beviljats de senaste två åren

Hur ser det framtida bostadsbyggandet i Umeå kommun ut?

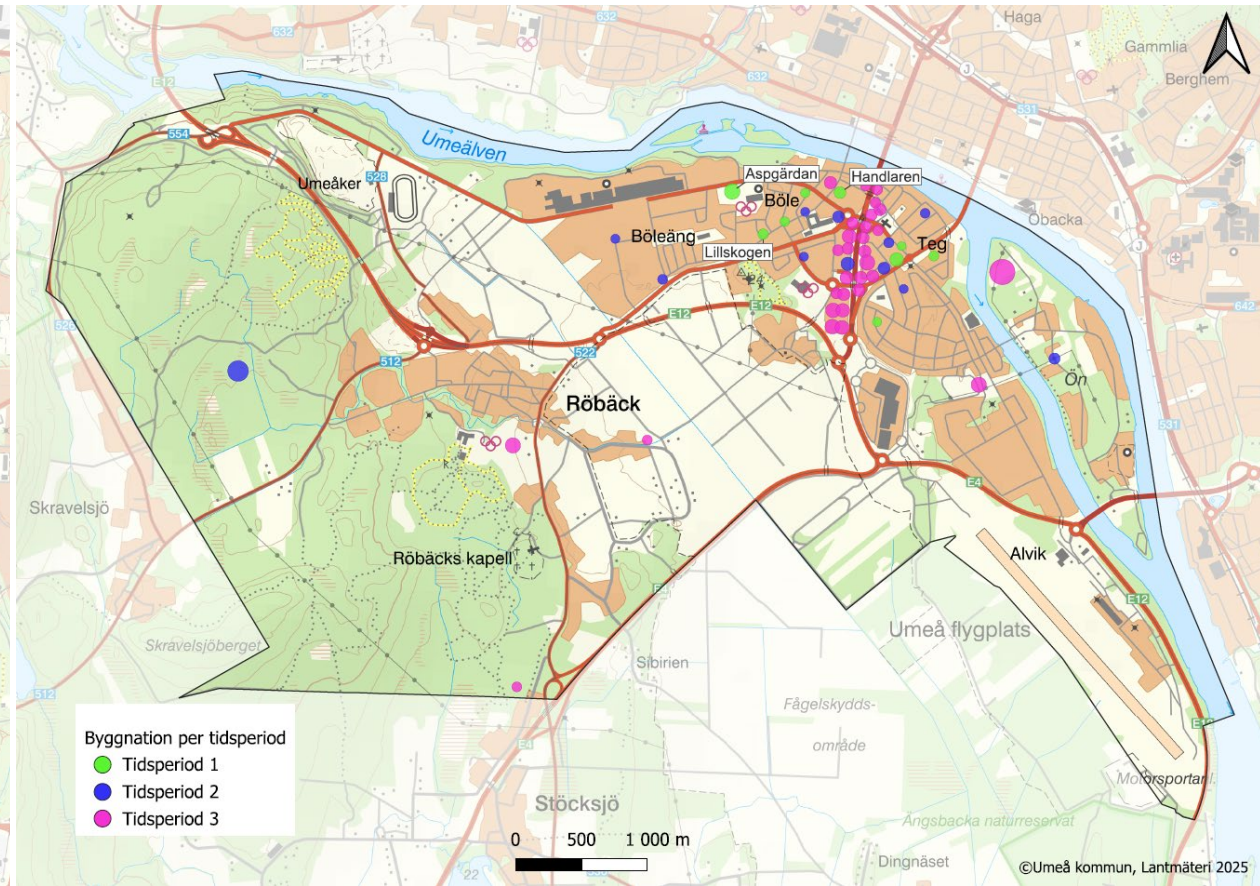
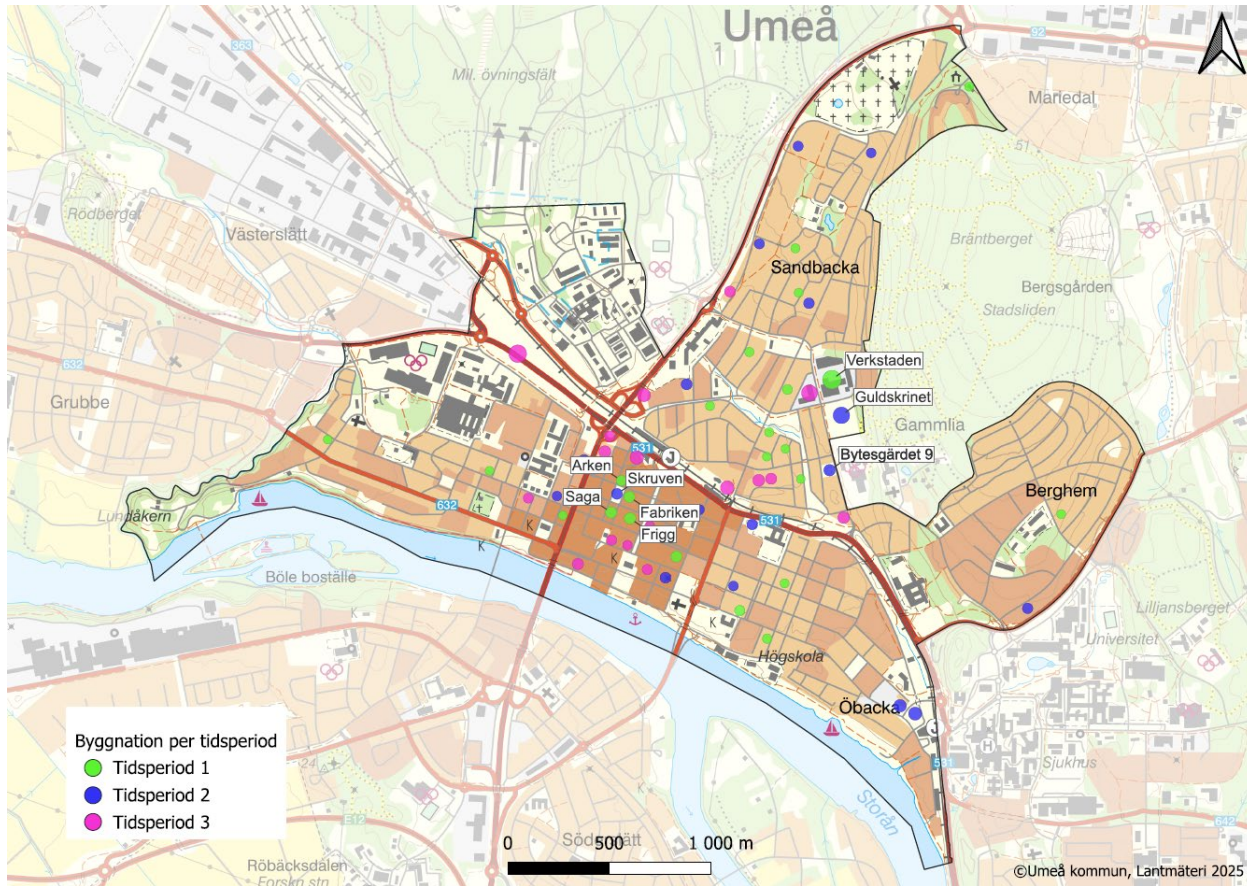
Förväntat bostadsbyggande, 2025-2028



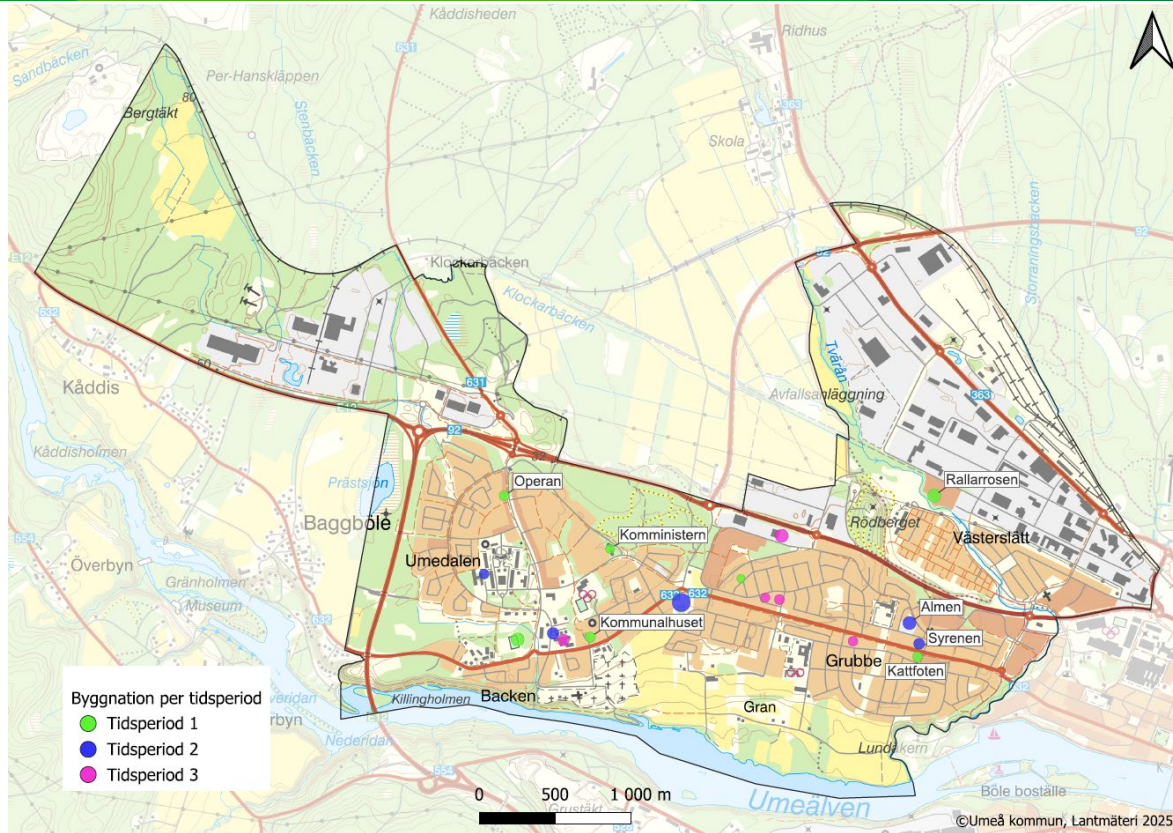
Hur ser det framtida bostadsbyggandet i Umeå kommun ut?



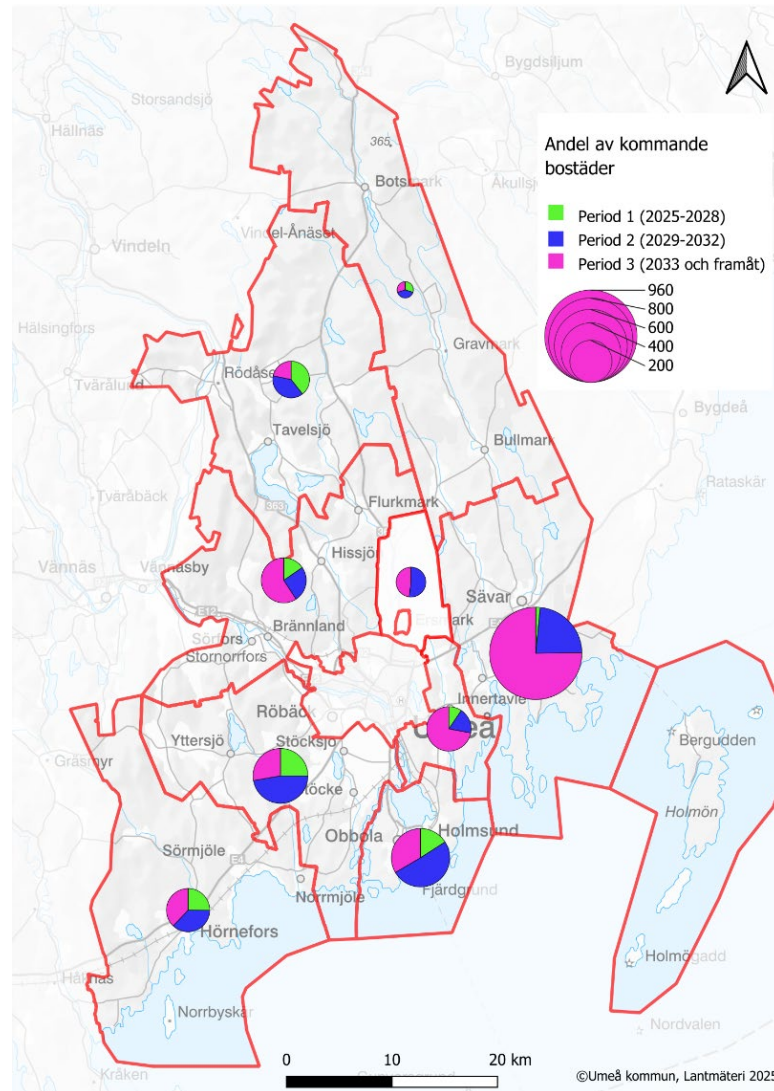
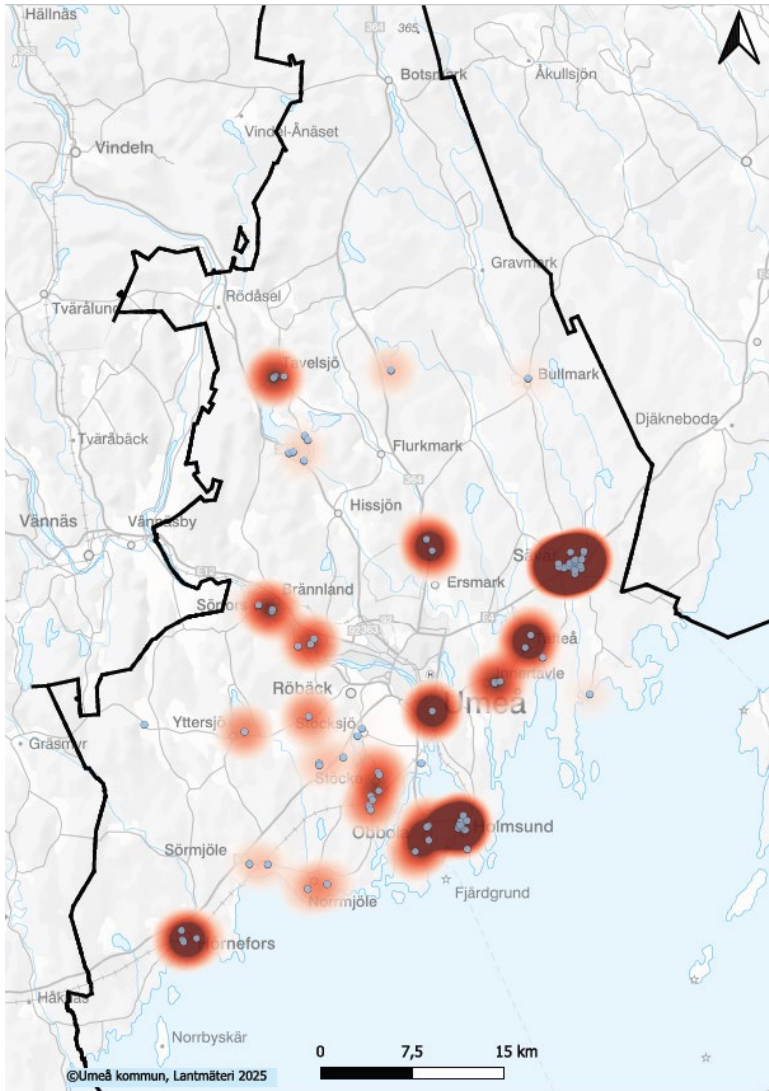
Hur ser det framtida bostadsbyggandet i Umeå kommun ut?



Hur ser det framtida bostadsbyggandet i Umeå kommun ut?



Hur ser det framtida bostadsbyggandet i Umeå kommun ut?



Prognos för bostadsbyggandet

År 2025 och framåt



**UMEÅ
KOMMUN**

Utredningar och rapporter från
Strategisk utveckling, nr 5, 2025

Hur ser det framtida bostadsbyggandet ut?

- I period 1 förväntas det färdigställas ca 2 900 bostäder, i period 2 ca 5 700 bostäder och i period 3, dvs 2033 och framåt, har vi en volym på 23 500 bostäder.
- Planeringen av kommande bostäder är baktung, flera större projekt ligger längre bort i tid att realiseras.
- Volymen bostäder är i underkant för att möta behovet av bostäder som krävs för att hantera 200 000 invånare till och med 2050.

**UMEÅ
KOMMUN**

- Vad behöver vi jobba med för att hålla tillväxttakten uppe i Umeå?
- Vad kan du och din organisation bidra med?

Diskussion, reflektioner och MENTI

Mentikod: 6896 4157



FIKA & MINGEL

Ses igen kl 15.00

UMEÅ
KOMMUN



FASTIGHETSÄGARNA

BYGGFÖRETAGEN

UMEÅ.
MER TILLVÄXT.

Diskussion, reflektioner och MENTI

Mentikod: 6896 4157



Presumtionshyror - nya regelverk som kan stimulera nyproduktion

Philip Dellström Gidmark | fastighetskonsult | Fastighetsägarna





Presumtionshyra

- Bakgrund
- Ny lag 1 januari 2026

Bruksvärdeshyra: 55 § hyreslagen

Bruksvärdeshyra = skälig hyra = inte påtagligt högre än hyran för likvärdiga lägenheter på orten

Bruksvärdet = hur hyresgäster i allmänhet värderar lägenhetens egenskaper och dess praktiska värde

Bruksvärdeshyran föremål för årlig justering

Ny lag 1 jan 2023 – Skiljeman för årlig förhandling (ej presumtionshyra)



Presumtionshyra: 55 c § Hyreslagen

Syftet är att förbättra förutsättningarna för nybyggnation

Projektkostnaden styr dvs presumtionshyran kan överstiga bruksvärdet på orten

Presumtionshyran gäller i 15 år

Kan **inte** användas vid bruksvärdesprövningar och kan **inte** höjas för standardhöjningar under presumtionstiden

Kan höjas utifrån allmänna hyresutvecklingen på orten



Presumtionshyra: Ny lag 1 januari 2026

Kan nu få samma procentuella hyreshöjning som det övriga beståndet och årlig höjning kan prövas av skiljeman

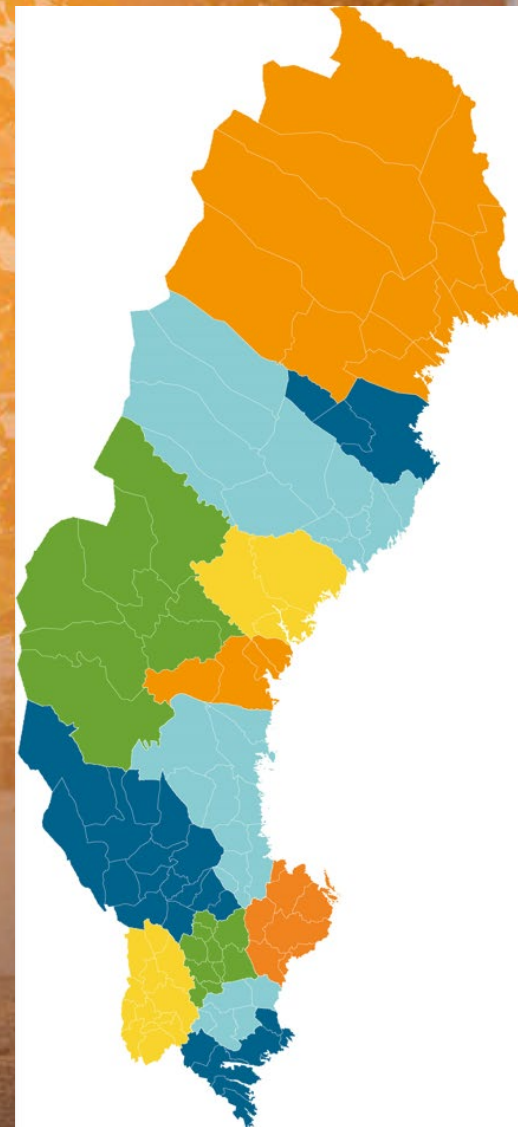
Den inledande hyresnivån ska kunna avgöras av en skiljeman

Hyresgäster får göra tillval/frånval under presumtionstiden

Det blir också möjligt att komma överens om att ändra hyran med hänsyn till ett väsentligt intresse. Exempelvis installation av solceller.



Tack från oss på
Fastighetsägarna MittNord



Hur kan vi samarbeta bättre - kort och långsiktigt?

Janet Ågren | kommunalråd (S) | Umeå kommun





VILL DU FÅ INBJUDNINGAR TILL KOMMANDE AFTERNOON TEA?

Registrera din e-post här:



**UMEÅ.
VILL MER.**

TACK FÖR IDAG!

Tillsammans för Norra Sverige!

**UMEÅ
KOMMUN**


FASTIGHETSÄGARNA

BYGGFÖRETAGEN

**UMEÅ.
MER TILLVÄXT.**