

# Umeå kommuns Bostadsförsörjningsprogram 2017–2024

*Nulägesanalys*



© ISEKLINT  
NATUR OCH MILJÖ

# Innehåll

- 3** Uppdraget att följa upp indikatorer i Bostadsförsörjningsprogrammet
- 4** Kommunens bostäder och dess förändring
- 4** **Fler än 64 000 bostäder**
- 5** En stor andel av Umeås bostadsbestånd är hyresrätter i flerbostadshus
- 6** Halva bostadsbeståndet är hyresrätter
- 6** Få bostadsrätter på Universitetsområdet
- 7** Var tredje bostad är ett småhus
- 7** **Umeå kommun är inne i en period av högt bostadsbyggande**
- 9** Många nya bostäder i Umeå tätorts östra delar
- 12** Två av tre nya lägenheter under 2016 var tvåor eller mindre
- 13** Högre antal påbörjade lägenheter under andra halvåret
- 14** Detaljplaner antagna under 2016 omfattade 1 600 bostäder
- 16** De fem största byggaktörerna byggde över hälften av alla bostäder under 2016
- 17** Ombildningar av hyresrätt till bostadsrätt har ökat bland privata hyresvärdar
- 19** **Strukturella utmaningar på Umeås bostadsmarknad**
- 19** **Ojämn spridning av utrikes födda i kommunen**
- 19** Utrikes födda har fler utrikes födda grannar
- 21** Vanligaste födelselandet bland utrikes födda är Finland
- 22** Hög disponibel hushållsinkomst på landsbygden
- 23** Västerslätt har den högsta förvärvsfrekvensen i tätorten
- 24** **Bostadsbrist och boendestandard**
- 24** Umeå har en minskande bostadsbrist
- 24** Vanligast med hög utrymmesstandard bland ensamstående
- 26** Högre trångboddhet bland sammanboende än ensamstående
- 27** Hyresrätter har ofta mindre bostadsyta
- 27** 25 till 29-åringar är ofta de mest flyttbenägna
- 30** Mycket få tomma lägenheter i Umeå kommun
- 30** Något färre antal personer per hushåll de senaste två åren
- 32** **Särskilda grupper**
- 32** **Låg nivå av hemlöshet i Umeå**
- 34** **Hög andel ensamboende i Umeå**
- 35** **Mer än var femte ensamboende äldre bor i småhus**
- 37** **Källförteckning**
- 38** **Bilaga 1**

Besök vår hemsida: [www.umea.se/statistik](http://www.umea.se/statistik)

Omslagsbild: Ann-Margrethe Iseklint

## Författare

Josefina Rosenlöv, Övergripande planering  
tel. 090-16 12 42, [josefina.rosenlov@umea.se](mailto:josefina.rosenlov@umea.se)

## Övriga kontaktpersoner

Daniel Levisson, Övergripande planering  
tel. 090-16 12 57, [daniel.levisson@umea.se](mailto:daniel.levisson@umea.se)

Peter Thuresson, Övergripande planering  
tel. 090-16 23 70, [peter.thuresson@umea.se](mailto:peter.thuresson@umea.se)

# Uppdraget att följa upp indikatorer i Bostadsförsörjningsprogrammet

Den här rapporten följer upp de indikatorer som preciserats i kommunens bostadsförsörjningsprogram (KBP). Direktivet att följa upp kommunens bostadsförsörjningsprogram indikatorer antogs av Kommunfullmäktige den 29 maj 2017. Syftet med rapporten är att följa för bostadsförsörjningen viktiga områden redovisade i form av indikatorer i antaget program. Rapporten analyserar utveckling och skillnader samt är ett underlag till kommande revideringar av KBP.

Uppdraget från kommunfullmäktige är att indikatorerna bör, där det är möjligt, följas upp minst vartannat år.

Rapporten är indelad i tre delar. Den första delen behandlar kommunens bostäder och dess förändring. Den andra delen beskriver strukturella utmaningar på Umeå kommuns bostadsmarknad i form av bostadsbrist, trångboddhet och segregation medan den tredje delen redogör utvecklingen för särskilda grupper.

# Kommunens bostäder och dess förändring

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 för att kunna bibehålla en god livskvalité för de som redan bor i kommunen idag. Kommunen ska ha ett varierat utbud av bostäder för att på ett effektivt sätt möta medborgares bostadsbehov genom livets alla förändringar. Kommunen ska även verka för en balans på bostadsmarknaden. För att bemöta det aktuella bostadsbehovet krävs att det tillkommer bostäder på marknaden. Under de senaste åren har bostadsbyggandet i Umeå ökat kraftigt vilket ställer stora krav på kommunal samordning och samsyn om prioriterade projekt.

## Översiktstabell

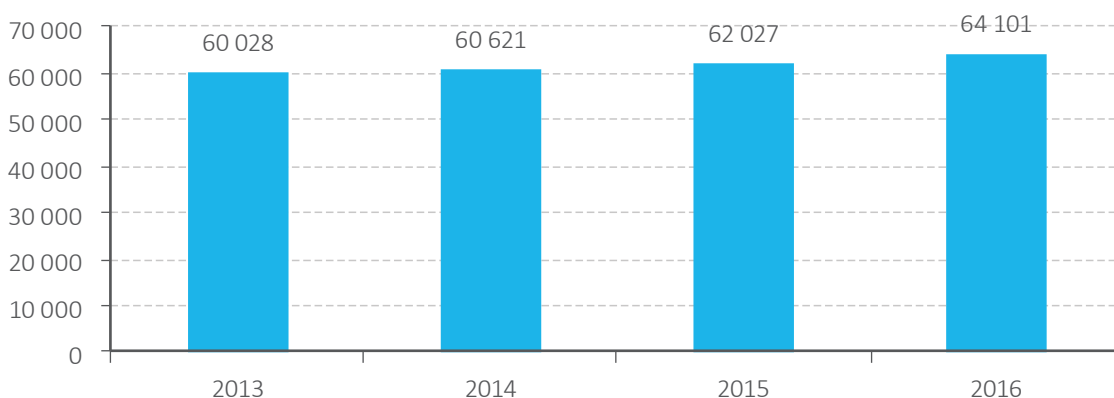
Tabell 1: **Sammanställning av detta kapitelns viktigaste värden**

	Värde	Avser år
Antal hyresrätter	30 222	2016
Antal bostadsrätter	13 983	2016
Antal småhus	21 123	2016
Antal bostäder totalt	64 101	2016
Byggda bostäder	1 303	2016
Fem största byggaktörernas andel av totala byggandet	56 %	2016
Antal byggaktörer som endast byggt en bostad	118	2016
Antal ombildade hyresrätter till bostadsrätter	166	2016

## Fler än 64 000 bostäder

Det totala antalet bostäder inom Umeå kommun uppgick år 2016 till 64 101 lägenheter. En bidragande anledning till den stora ökningen mellan 2015 och 2016 då beståndet ökade med 2 074 bostäder är att småhus som funnits i registret men saknat registrerad bostadsyta tidigare inte inkluderats i summeringen. Detta ändrades år 2016 och därför tillkom småhus i statistiken som byggts tidigare men inte tagits med i summeringen.

Figur 1: **Antal bostäder i Umeå kommun år 2013–2016**



## En stor andel av Umeås bostadsbestånd är hyresrätter i flerbostadshus

Sedan år 2013 används lägenhetsregistret för att sammanställa landets och därmed kommunens bostadsbestånd, därför sträcker sig data som presenteras nedan endast tillbaka till 2013. Den totala mängden bostäder som finns att tillgå för medborgarna i Umeå kommun varierar med tiden beroende på ekonomiska förutsättningar och politiska beslut.

Fördelningen av småhus och flerbostadshus visas i tabell 2. Bostadsbeståndet i Umeå kommun utgörs av 33 procent småhus och 54 procent av lägenheter i flerbostadshus. De övriga procenten utgörs av specialbostäder och övriga bostäder. Jämfört med hela riket är andelen småhus 10 procentenheter lägre, men om fördelningen jämförs med Umeås jämförelsekommuner<sup>1</sup> är skillnaden väldigt liten. Medelvärde av jämförelsekommunernas fördelning är 35 procent småhus och 54 procent flerbostadshus. Eftersom Umeå och jämförelsekommuner är universitetsstäder skiljer sig bostadstypernas fördelning något jämfört med en stad utan en hög andel studenter.

Tabell 2: **Fördelning av bostadstyper, 2016**

	Småhus	Lägenheter i flerbostadshus
Umeå kommun	33 %	54 %
Jämförelsekommuner	35 %	54 %
Sverige	43 %	51 %

Utvecklingen i fördelningen mellan lägenheter i flerbostadshus och småhus i Umeå kommun går mot en högre andel flerbostadshus. I tabell 3 redovisas andelarna flerbostadshus och småhus under åren 2013–2016. Innan år 2013 gjordes uppskattningar av bostadsbeståndet med hjälp av beräkningar grundade på 1990 års värden. I nuläget är strax över hälften av av alla bostäder lägenheter i flerbostadshus. Fördelningen av bostadstyperna är relativt trögrörligt, vilket gör att även mindre skillnader är värda att uppmärksamma.

Tabell 3: **Fördelning av bostadstyper i bostadsbeståndet år 2013–2016**

	2013	2014	2015	2016
Flerbostadshus	53 %	53 %	54 %	54 %
Småhus	33 %	33 %	33 %	33 %

Fördelningen i Umeå kommun mellan upplåtelseformerna visas i tabell 4. Nästan hälften, eller 47 procent, av alla bostäder är hyresrätter. Därefter kommer äganderätten som utgör 31 procent och bostadsrätten som utgör 22 procent. Om detta sätts i perspektiv mot hela Sveriges bostadsbestånd är hyresrätten betydligt vanligare i Umeå än i övriga Sverige, det finns 9 procentenheter högre andel hyresrätter i Umeå kommun. Äganderätten (småhus) är dock ovanligare och består nästan uteslutande av småhus, i Sverige som helhet står äganderätten för nästan 40 procent av alla bostäder. I Umeå utgör äganderätten (småhus) endast strax över 30 procent av bostadsbeståndet.

<sup>1</sup> Umeås jämförelsekommuner är Uppsala, Linköping, Jönköping, Växjö, Lund, Örebro, Västerås, Sundsvall och Luleå.

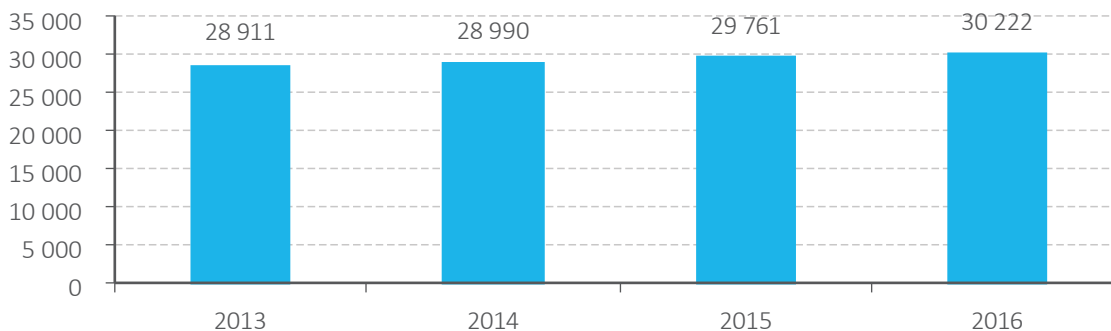
Tabell 4: **Fördelning av upplåtelseform, 2016**

	Hyresrätt	Bostadsrätt	Äganderätt (småhus)
Umeå kommun	47 %	22 %	31 %
Jämförelsekommuner	44 %	25 %	32 %
Sverige	38 %	23 %	39 %

### Halva bostadsbeståndet är hyresrätter

Inom Umeå kommun är nästan hälften av bostadsbeståndet hyresrätter, år 2016 var andelen hyresrätter i Umeå kommun 47 procent. Stadsdelarna Universitetsområdet, Östra stadsdelen och Centrala staden består av betydligt högre andelar hyresrätter jämfört med kommunens snitt<sup>2</sup>. På Västerslätt finns däremot få hyresrätter, stadsdelen har en stor andel småhus. I Umeå kommun äger allmännyttan 56 procent av alla hyresbostäder och 90 procent av kommuns studentbostäder.

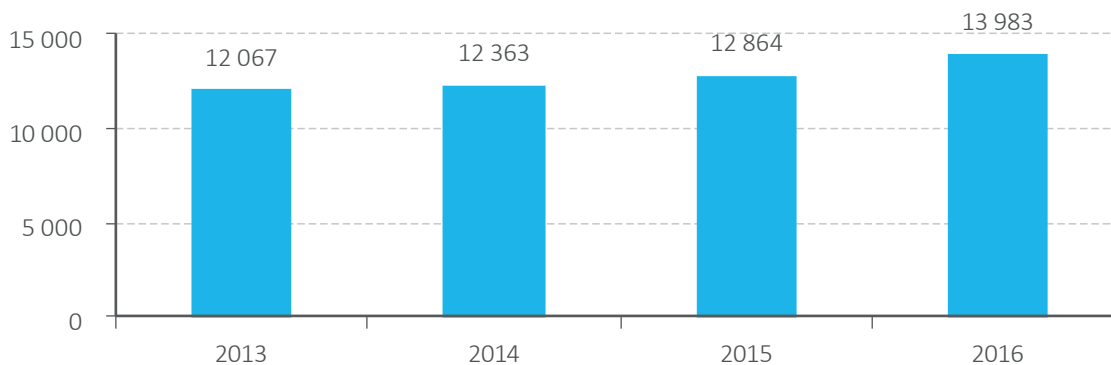
Figur 2: **Antal hyresrätter i Umeå kommun år 2013–2016**



### Få bostadsrätter på Universitetsområdet

Drygt var femte bostad i Umeå är en bostadsrätt. De stadsdelar där bostadsrätten är betydligt vanligare än snittet är Västerslätt, Ersboda/Ersmark, Berghem och Marieområdet. På Universitetsområdet finns i dagsläget en hög andel hyresrätter och bostadsrätterna är få.

Figur 3: **Antal bostadsrätter i Umeå kommun år 2013–2016**

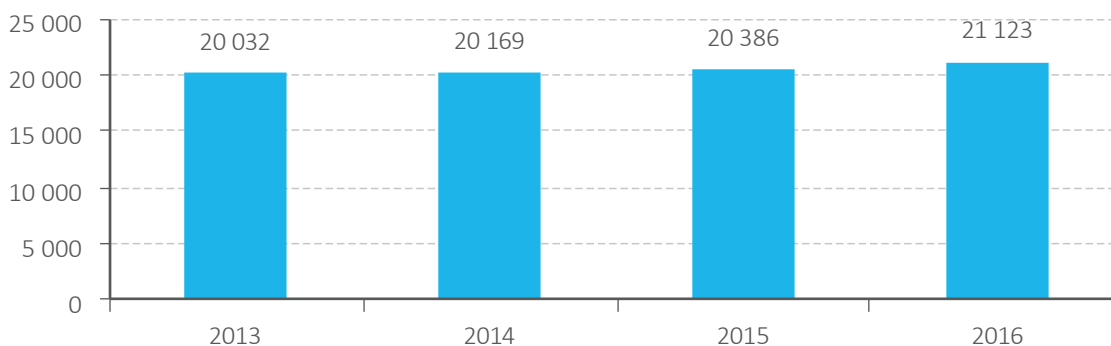


<sup>2</sup> Hushåll och bostäder – Umeås bostadsbestånd

## Var tredje bostad är ett småhus

Bostadsbeståndet i Umeå kommun år 2016 bestod av 33 procent småhus och 67 procent lägenheter i flerbostadshus. Landets genomsnittliga andel småhus är 43 procent och därmed är andelen småhus i kommunen 10 procentenheter lägre jämfört med rikets snitt. De stadsdelar som avviker mest från denna fördelning är Universitetsområdet, Centrala staden och Östra stadsdelen där hyresrätten är vanligare. Däremot i Sävar, Hörnefors, Holmsund/Obbola och Västerslätt är småhusen vanligare än kommunsnittet<sup>3</sup>. Bakgrunden till den stora ökningen av antalet småhus mellan 2015 och 2016 är som nämndes i avsnittet om det totala antalet bostäder att småhus som funnits i registret men saknat registrerad bostadsyta tidigare inte inkluderats i summeringen. Detta ändrades år 2016 och därför tillkom småhus i statistiken som byggts tidigare men inte tagits med i summeringen.

Figur 4: **Antal småhus i Umeå kommun år 2013–2016**



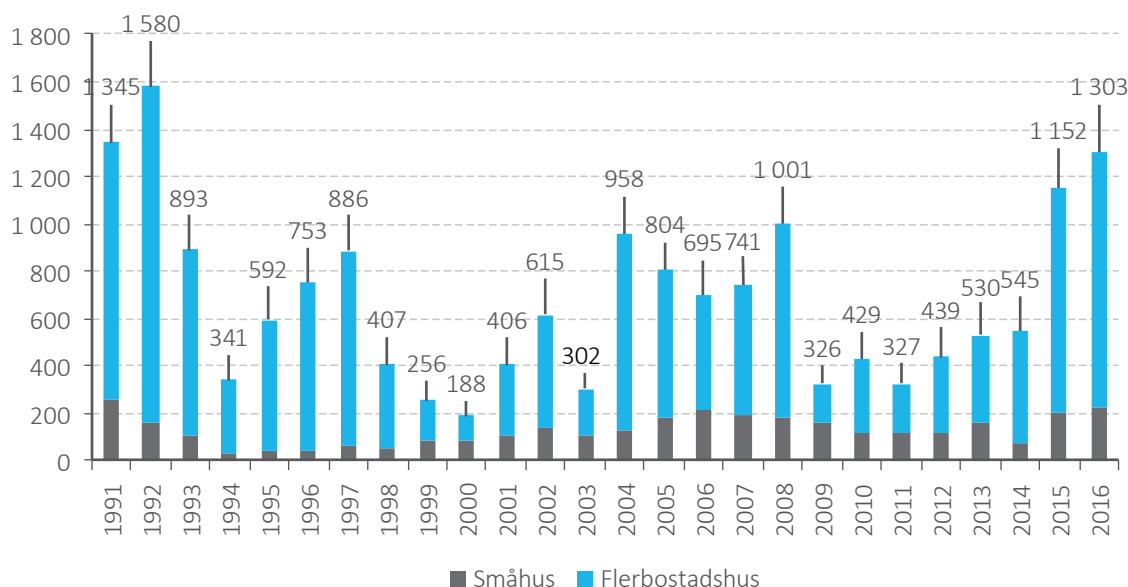
## Umeå kommun är inne i en period av högt bostadsbyggande

Kommunens möjlighet att påverka bostadsmarknaden är störst inom nyproduktionen. I år och under de senaste 2 åren har bostadsbyggandet varit särskilt stort i Umeå kommun, därför analyserar vi särskilt tillskottet på bostadsmarknaden.

Antalet byggda bostäder inom Umeå kommun har varierat under tidsperioden 1990 till 2016. I början av 90-talet byggdes många bostäder men från mitten av 90-talet och fram till mitten av 00-talet byggdes något färre. Efter detta ökade byggandet något, för att sedan sjunka och de senaste två åren har byggandet befunnit sig på samma nivå som vid 90-talets början. Byggandet av småhus har varierat under den redovisade tidsperioden men inte i samma utsträckning som flerbostadshusen. Byggandet av flerbostadshus påverkas mer av konjunkturläget i Sverige än vad småhusen gör.

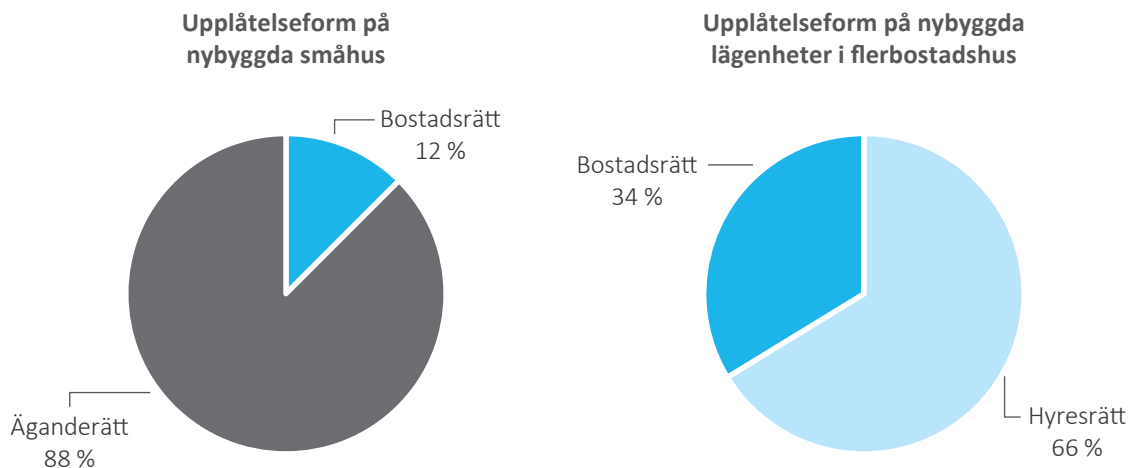
<sup>3</sup> Statistik och Analyser (2015): "Hushåll och bostäder – Umeås bostadsbestånd"

Figur 5: **Antal byggda bostäder i Umeå kommun år 1990–2016**



Av de 1 303 bostäder som byggdes 2016 var 224 småhus och 1 079 var lägenheter i flerbostadshus. Upplåtelseformerna i respektive bostadstyp redovisas nedan. För småhusen är äganderätten dominerande där nästan 9 av 10 småhus är äganderätter. Bland lägenheter i flerbostadshus finns dock inga äganderätter, här är istället hyresrätten den dominerande upplåtelseformen. 66 procent av alla byggda lägenheter i flerbostadshus under år 2016 var hyresrätter.

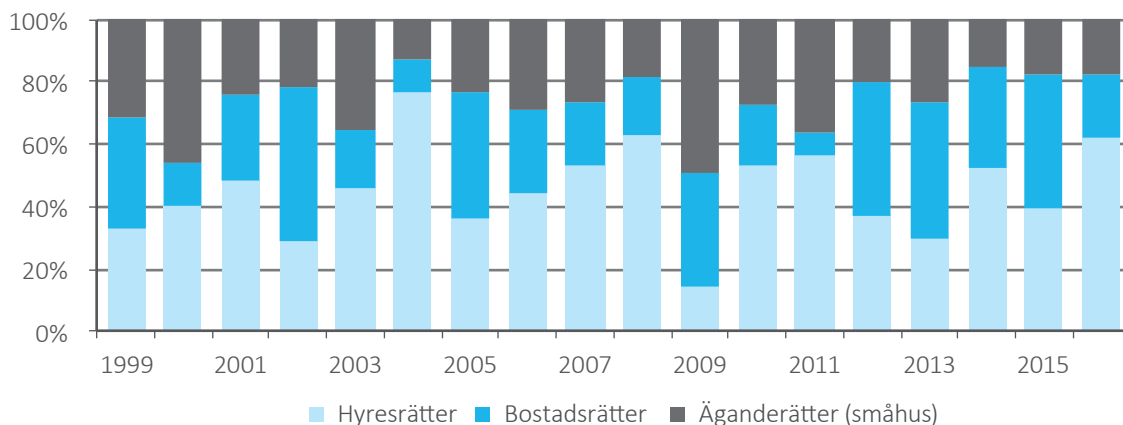
Figur 6: **Fördelning av byggda bostäders upplåtelseformer i Umeå kommun år 2016**



Byggandet av bostäder under perioden 1999 till 2016 visas nedan. De flesta år under denna period är det hyresrätter som det byggts flest av, några enstaka år har bostadsrätten och äganderätten (småhus) varit populärare att bygga. De år då äganderätten (småhus) stått för en högre andel av de byggda bostäderna har också det totala antalet byggda bostäder varit lägre – till exempel åren 2000 och 2009. Detta är bakgrunden till varför byggandet av äganderätter/småhus som är mer konstant under åren naturligt fått en högre andel under dessa år.



Figur 7: **Fördelning av byggda bostäders upplåtelseform år 1999–2016**



### Många nya bostäder i Umeå tätorts östra delar

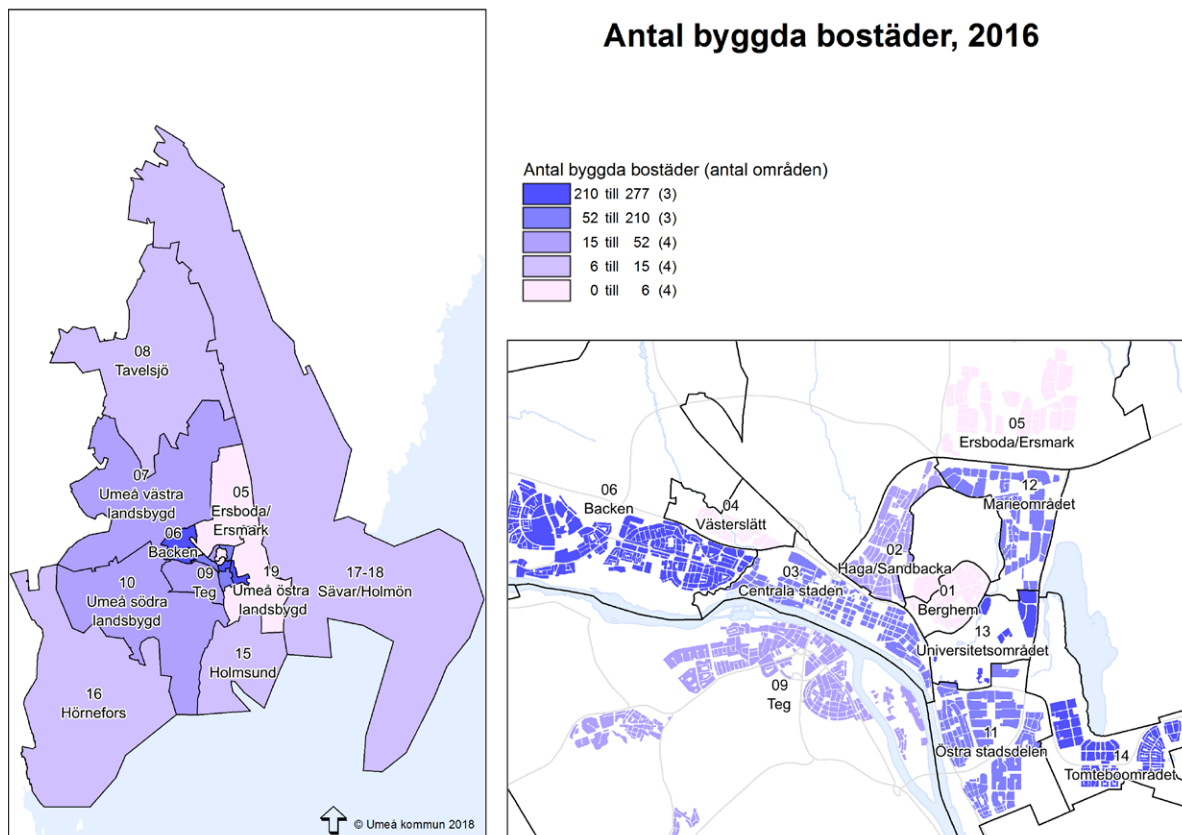
I tabellen nedan visas andelen och antalet byggda bostäder i Umeå kommun under 2016 per stads- och kommundel. Strax över 21 procent eller 277 av alla bostäder byggdes på Universitetsområdet, som därmed står för den största andelen. Om bostadsbyggandet på Universitetsområdet, Tomteboområdet och Backen slås ihop motsvarar det mer än hälften av alla byggda bostäder. Det var endast på Berghem, Västerslätt och Holmön som det under 2016 inte byggdes några nya bostäder.

Tabell 5: **Procent och antal byggda bostäder per kommun- och stadsdel år 2016**

Stads-/kommundel	Procent av totalt byggande	Antal
Universitetsområdet	21 %	277
Tomteboområdet	21 %	274
Backen	16 %	210
Marieområdet	12 %	158
Östra stadsdelen	10 %	134
Centrala staden	4 %	52
Haga/Sandbacka	3 %	37
Teg	2 %	28
Umeå södra landsbygd	2 %	26
Umeå västra landsbygd	1 %	15
Sävar	1 %	14
Hörnefors	1 %	12
Holmsund	1 %	8
Tavelsjö	0 %	6
Ersboda/Ersmark	0 %	4
Umeå östra landsbygd	0 %	1
Berghem	-	0
Västerslätt	-	0
Holmön	-	0

I kartan nedan visas det tydligt att det högsta bostadsbyggandet är Umeå tätort och de sydvästra kommundelarna från Umeå tätort.

Figur 8: **Andelen bostäder byggda inom respektive stads- och kommundel**

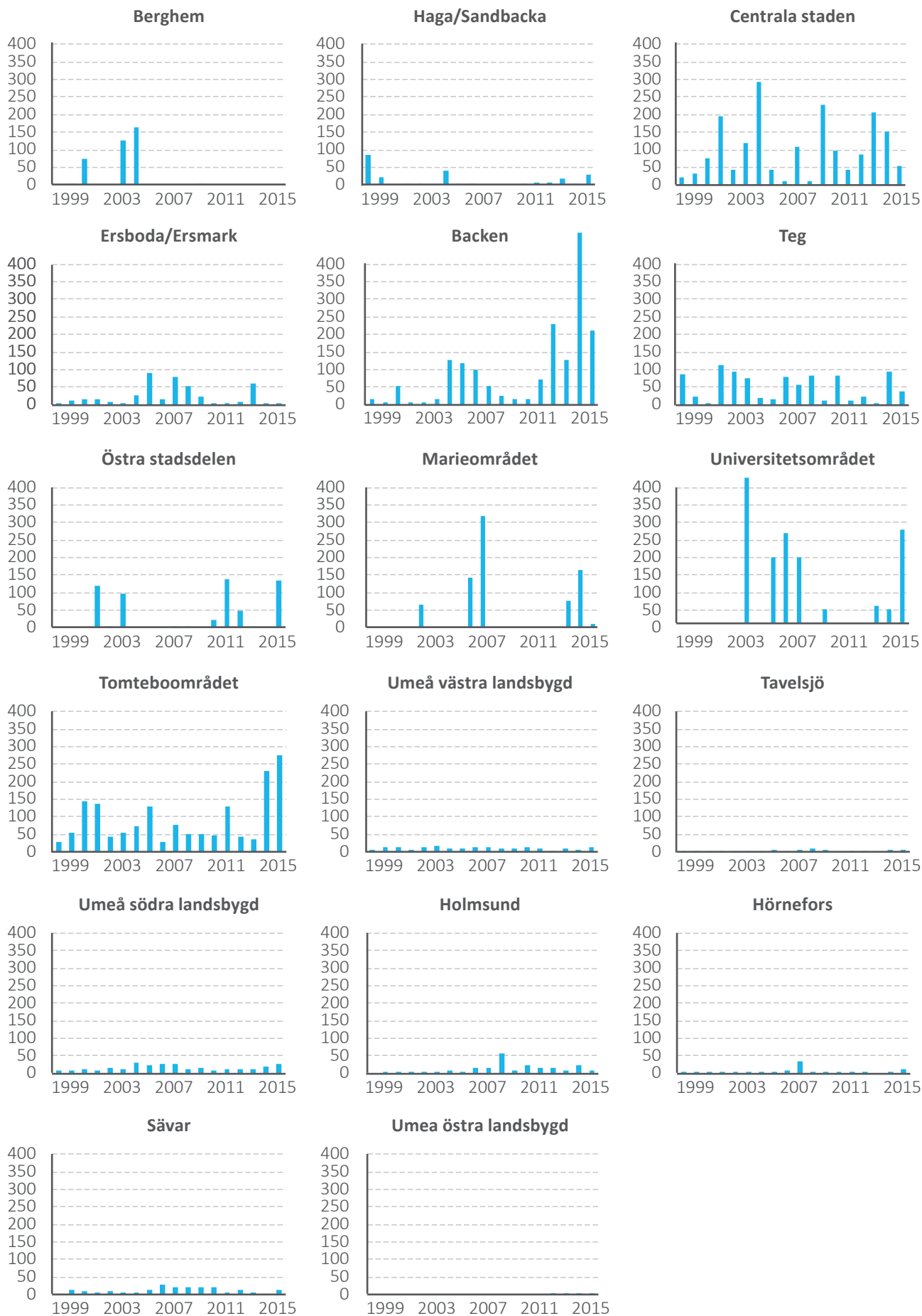


I diagrammatrisen på efterföljande sida visas byggandet per stadsdel från år 1999 till 2016, de stadsdelar som exkluderats är Västerslätt och Holmön eftersom inga nya bostäder byggts på dessa platser under den observerade tidsperioden.

I Centrala staden har byggandet oftast varit på en relativt hög nivå. Fördjupningen för den centrala staden som antogs år 2011 gjorde en förtätning av centrum möjlig och denna ökning kan observeras från och med år 2013.

Ett område där byggandet ökat mycket under perioden är Backen som det under år 2015 och 2016 byggts nästan 700 bostäder i vilket kan kopplas till Sandåkerns utveckling. Även Tomtebo är ett område många bostäder byggts i under de senaste åren. Universitetsområdet har en stötvis hög byggtakt då det under vissa år byggs nästan 200 eller fler bostäder och vissa år ingenting. År 2013 antogs fördjupningen för Universitetsstaden som möjliggjorde en högre byggnadstakt i området runt Universitetet. Effekter av detta syns för både Universitetsområdet och Marieområdet där bostadsbyggandet ökat från 2015 när planerade bostäder både hunnit gå igenom byggprocessens alla steg och även byggts.

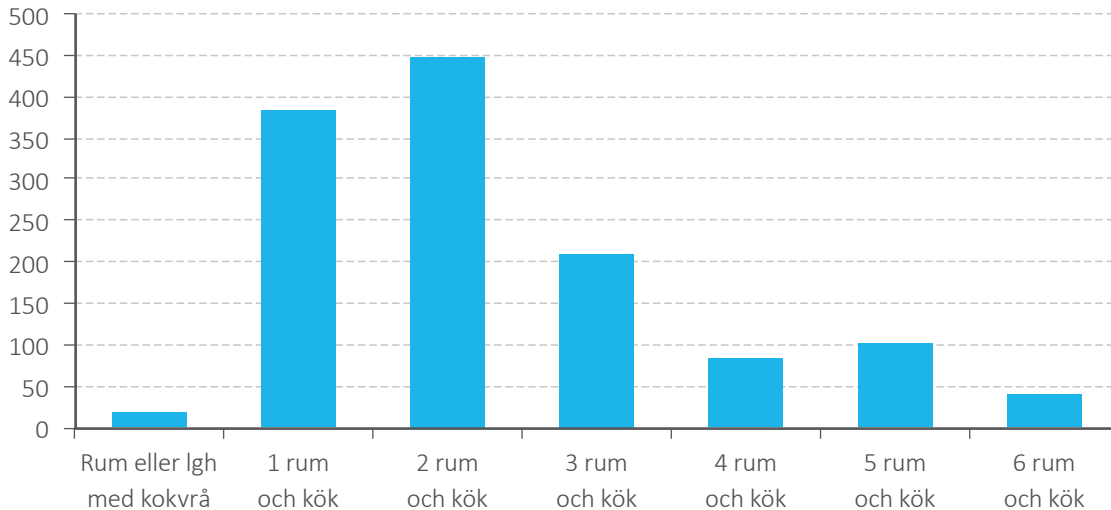
Figur 9: Diagrammatris över antalet byggda bostäder per kommun- och stadsdel



## Två av tre nya lägenheter under 2016 var tvåor eller mindre

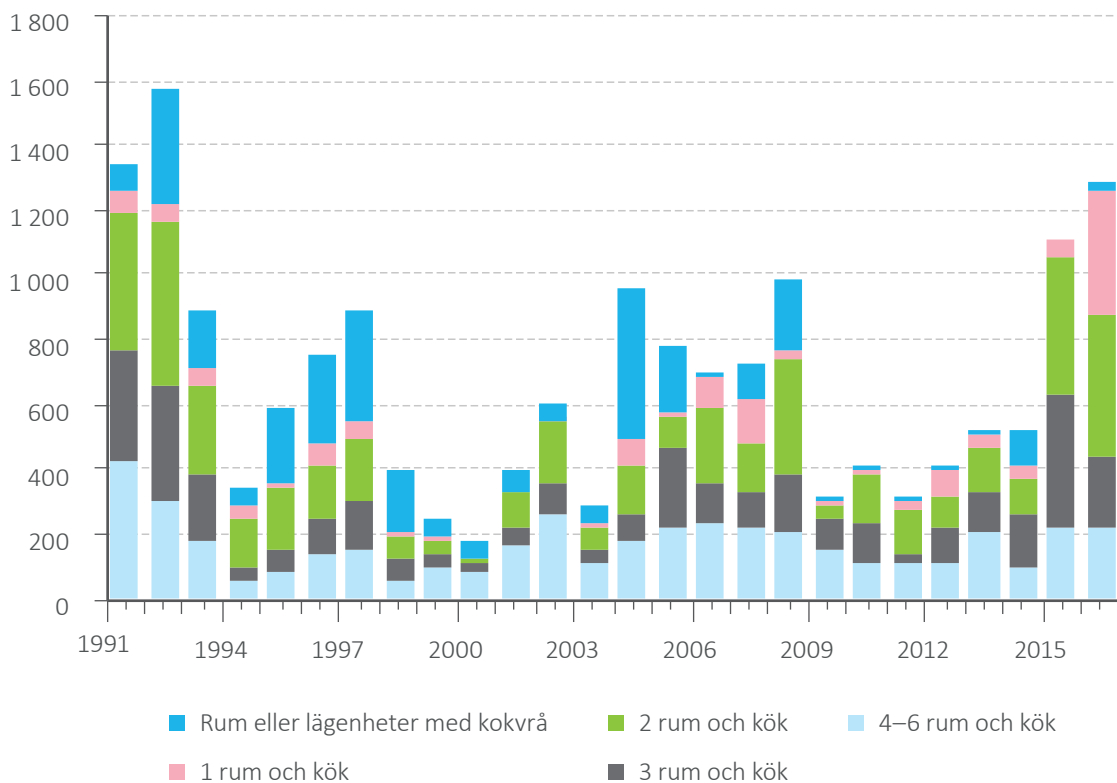
Lägenheter av typ 1 rum och kök, 2 rum och kök och 3 rum och kök utgjorde tillsammans över 80 procent av de byggda bostäderna. I Figur 9 redovisas de olika bostadsstorlekarna som byggdes under 2016.

Figur 10. **Fördelning över storlek på byggda bostäder år 2016**



Fördelningen av de byggda bostäderna har varierat under åren där det byggts många lägenheter av en visstyp under ett år för att sedan minska till en väldigt låg nivå andra år. Det byggdes många rum eller lägenheter med kokvrå år 1992, 1995–1997, 2004 och 2008. Hälften av dessa lägenheter utan kök är örönmärkta för studenter och en stor del av dem är korridorrum. Två rum och kök var populärt att bygga år 1991–1992, 2008 och 2015–2016. År 2016 byggdes även många lägenheter med ett rum och kök.

Figur 11: **Antal byggda bostäder av olika storlekar år 1991–2016**

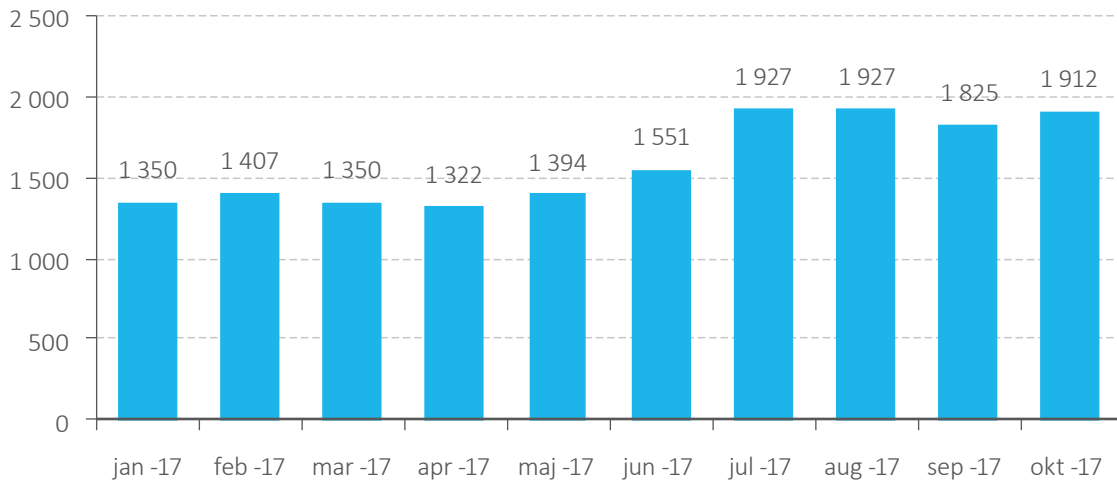


## Högre antal påbörjade lägenheter under andra halvåret

Det pågående byggandet inom Umeå kommun visas i figur 12. Under de första månaderna av 2017 har det pågående byggandet varierat mellan strax över 1 300 till strax över 1 400 bostäder. Det pågående byggandet definieras som bostäder för vilken eller vilka en byggaktör fått startbesked men ej färdigställt ännu.

Samtliga påbörjade bostäder kommer inte att slutföras under året. En uppskattning är att 1 000 bostäder färdigställs under helåret 2017.

Figur 12: **Antalet bostäder under byggnation. Umeå kommun, år 2017**



## Detaljplaner antagna under 2016 omfattade 1 600 bostäder

Att bygga bostäder är en process som börjar med en idé och förhoppningsvis avslutas med en färdig bostad. Processen skulle kunna beskrivas på följande vis. Vissa rutor har streckad kant eftersom det inte är ett steg som är aktuellt för alla planerade bostäder.



**1. Idé.** En idé uppstår om att en eller flera bostäder ska byggas.

**2. Markanvisningsavtal.** En markanvisning ger en byggaktör ensamrätt att under en viss tid ta fram förutsättningar för genomförande av ny byggelse på kommunal mark. Markanvisningsbeslut kan fattas såväl före som efter det att en ny detaljplan antagits.

Under 2016 godkände kommunstyrelsen åtta markanvisningsavtal med företag för byggande av flerbostadshus. Avtalen omfattade drygt 200 bostäder.

**3. Ta fram detaljplan.** Från byggnadsnämnden får kommunens tjänstemän i uppdrag att detaljplanera den aktuella fastigheten/ fastigheterna. Mediantiden i Umeå kommun från inkommen ansökan till antagen detaljplan var 20 månader år 2016. Enligt en undersökning<sup>4</sup> hade 84 procent av Sveriges kommuner en mediantid från planuppdrag till antagande på under eller lika med 2 år under åren 2014–2015. Mediantiden från samrådsstart till antagen detaljplan i Umeå kommun var 5 månader år 2016. Hälften av Sveriges kommuner hade år 2014–2015 en mediantid från samrådsstart till antagande på under 6 månader.

**4. Detaljplan antas.** 36 detaljplaner antogs under år 2016, av dessa rörde 21 detaljplaner bostäder. Räknat i bostäder är detta uppskattningsvis cirka 1 600 lägenheter. Under tidsperioden 2014–2015 antog Umeå kommun 48 detaljplaner rörande bostäder.

**5. Överklagande.** I Sveriges större städer överklagades i snitt 25 procent av alla antagna detaljplaner åren 2014–2015 – i Umeå överklagades 19 procent under dessa år. Precis lika stor andel, 19 procent, överklagades år 2016.

<sup>4</sup> SKL (2016)

**6. Marköverlåtelse från kommun till byggaktör.** När en detaljplan avseende kommunal mark vunnit laga kraft och exploatören har fått sitt bygglov godkänt genomförs markförsäljningen. Under 2016 genomfördes tio försäljningar för byggande av flerbostadshus. Avtalen omfattade ca 500 bostäder.

**7. Bygglövsansökan.** Bygglov krävs inför nybyggnationer, rivningar och vissa renoveringar eftersom förändringarna måste passa in bra med omgivningen och kommer att påverka både miljön och människor runt en lång tid framöver. Under 2016 inkom 1 446 bygglövsansökningar till Umeå kommun.

**8. Bygglövsbeslut.** 1 137 bygglövsansökningar blev beviljade under år 2016. Antalet bygglov som rörde bostäder var 299, vilka omfattade 1 950 bostäder. Medelvärdet för handläggningstiden från inkommen ansökan till beslut under 2016 var 6,2 veckor i Umeå kommun.

**9. Överklagande.** Umeå kommun har i dagsläget ingen information om antalet överklagade bygglov.

**10. Bostadshus uppförs.** 1 303 bostäder byggdes under 2016. Mediantiden från startbesked då bostadsbyggandet får påbörjas till slutbesked när bostaden eller bostäderna anses vara inflyttningsklara var 213 dagar för småhus och 486 dagar för flerbostadshus.



## De fem största byggaktörerna byggde över hälften av alla bostäder under 2016

För att undersöka mångfalden i byggandet har de fem byggaktörer som bygger flest bostäder undersökts. I tabell 6 nedan presenteras andelen av det totala byggandet i Umeå kommun som byggaktörerna som bygger flest bostäder står för. År 2016 stod byggaktörerna som bygger mest för 56 procent av det totala byggandet. Under perioden 2012 till 2016 varierar andelen mellan 67 och 56 procent under åren 2012 respektive 2016.

Tabell 6: **Antal bostäder, antal byggaktörer, byggaktörerna som bygger flest bostäder och deras andel av det allt bostadsbyggande år 2012–2016**

År	2012	2013	2014	2015	2016
Antal bostäder byggda av de fem byggaktörer som bygger mest	274	305	317	697	705
Andel av det totala bostadsbyggandet	67%	64%	58%	60%	56%
Byggaktörer som bygger flest bostäder	AB Bostaden	Bäckbacka AB	AB Bostaden	Lerstenen förvaltning AB	Svenska studenthus Umeå AB
	OF Bygg KB	HSB Produktion AB	Umeå kommun	AB Bostaden	ALM Fastigheter AB
	Riksbyggen	Brf Gimoborg 2	MOFAB	Staffan Näslund	HSB Produktion i Umeå HB
	HSB Produktion AB	NCC Construction	Rullstenen fastigheter	Standard i Umeå AB	Peab Sverige AB
	Brf Tavlesjön	Baltic	NCC boende	Riksbyggen Ek. förening	Standard i Umeå AB

Under 2016 har 140 byggaktörer slutfört byggen, detta är en ökning sedan föregående år. När kvoten mellan antal byggda bostäder och antal byggaktörer undersöks framkommer det att trenden går mot att det finns en högre andel byggaktörer som bygger många bostäder jämfört med tidigare. Det genomsnittliga antalet byggda bostäder per byggaktör är alltså högre under de senaste två åren än vad det varit tidigare. Från 2012 till 2015 fördubblades kvoten – från 5,3 till 11,6.

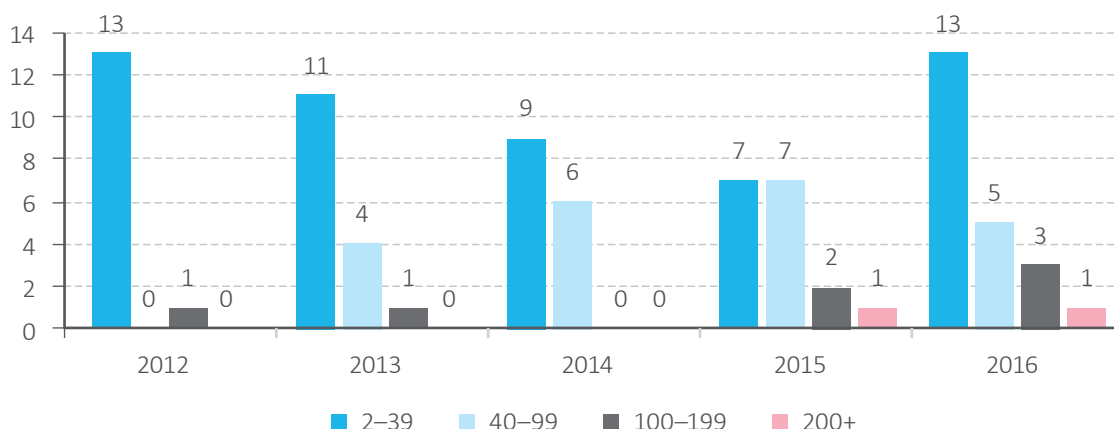
Tabell 7: **Genomsnittligt antal bostäder per byggaktör år 2012–2016**

År	2012	2013	2014	2015	2016
Antal byggaktörer	78	89	81	100	139
Bostad/byggaktör	5,3	5,3	6,8	11,6	9,0

Figur 13 visar fördelningen av antalet byggaktörer uppdelat på antal bostäder per byggaktör. Antalet byggaktörer som bygger mellan 2 och 39 bostäder har under åren 2012 till 2016 legat på en jämn nivå men antalet som bygger 100 eller fler bostäder har dock ökat något under den redovisade tidsperioden. Vilket förklaras av en etablering av fler större nationella aktörer på Umeås bostadsmarknad.

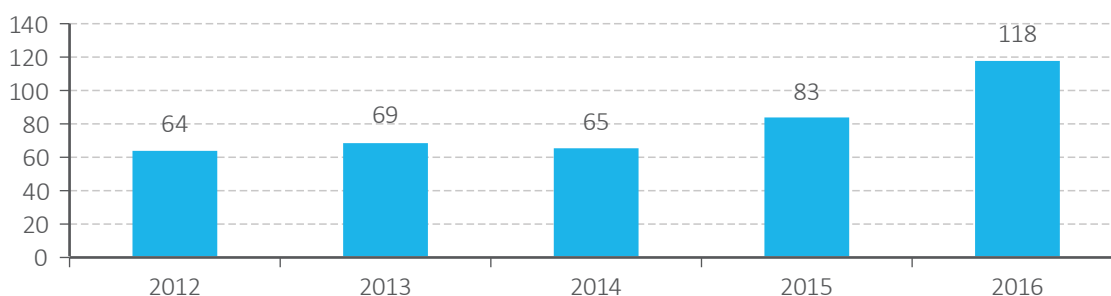


Figur 13: **Antal byggaktörer fördelat på antal byggda bostäder år 2012–2016**



Den absolut största andelen av Umeå kommuns byggaktörer bygger endast en bostad, och antalet i denna grupp ökar under åren. Dessa kan till stor del antas vara enskilda privatpersoner som bygger småhus. Mellan åren 2015 och 2016 syns en kraftig ökning från 83 till 118 byggaktörer inom denna kategori.

Figur 14: **Antal byggaktörer som endast byggt en bostad per år**



### Ombildningar av hyresrätt till bostadsrätt har ökat bland privata hyresvärdar

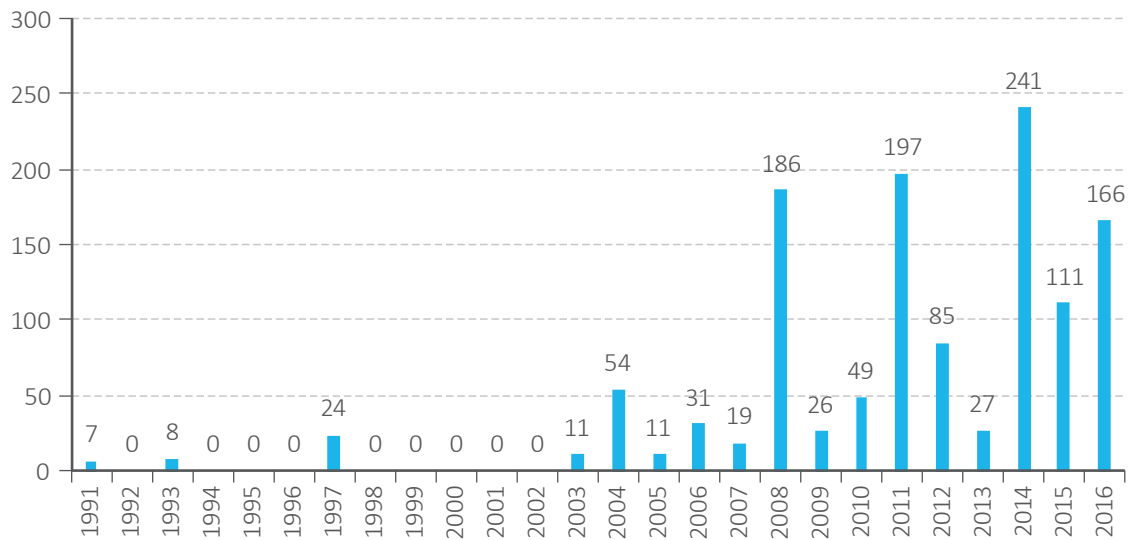
Antalet ombildningar i Umeå kommun under perioden 1991 till 2015 visas i diagrammet nedan. Under 1990-talet och början av 2000-talet skedde ofta inga ombildningar överhuvudtaget men från och med 2003 började ombildandet öka. Det finns tre år då ombildandet varit ovanligt högt och dessa är 2008, 2011 och 2014. Även 2016 ombildades relativt många hyresrätter till bostadsrätter.

År 1998 beslutades det i regeringen att tillåta ombildningar i allmännyttans fastighetsbestånd<sup>5</sup>. Men under tidsperioden april 2002 till juni 2007 begränsades denna möjlighet något då det inte var tillåtet av kommunerna i Sverige att sälja allmännyttiga bostäder utan länsstyrelsens tillstånd<sup>6</sup>. Detta har dock troligtvis inte påverkat antalet ombildningar då det kommunala bostadsbolaget Bostaden AB ombildningsnivå varit väldigt låg och endast 9 lägenheter ombildats från hyresrätt till bostadsrätt sedan år 2000 till idag. De lägenheter som har ombildats från hyresrätt till bostadsrätt i Umeå från 1991 till år 2016 har därmed till stor del endast ombildats av privata hyresvärdar.

<sup>5</sup> Stridsman & Strömberg (2009)

<sup>6</sup> Boverket (2009)

Figur 15: **Antal hyresrätter som ombildats till bostadsrätter år 1991–2016**



# Strukturella utmaningar på Umeås bostadsmarknad

I ett önskvärt läge ska invånare kunna byta bostad när behov förändras. I realiteten är rörligheten relativt långsam vilket skapar ineffektivitet på bostadsmarknaden. Detta ställer krav på ett varierat bostadsbestånd där den interna rörligheten ska vara god. När rörligheten på bostadsmarknaden begränsas skapas ineffektiviteter. Dessa kan variera över tid och på olika sätt för olika typer av kommuner. I bostadsförsörjningsprogrammet lyfts särskilt negativa effekter såsom stadsdelar som behäftas med segregation.

## Översiktstabell

Tabell 8: Sammanställning av detta kapitels viktigaste värden

	Värde	Avser år
Segregationsindex inrikes födda	0,95	2016
Segregationsindex utrikes födda	1,34	2016
Andel utrikes födda	11 %	2016
Hushållens disponibla inkomst	413 900 kr	2015
Förvärvsfrekvens	0,77	2015
Bostadsbrist	150	2016
Trångboddhet	7 %	2016
Antal flyttningar per person	0,19	2016
Antal personer per hushåll	2,10	2016

## Ojämn spridning av utrikes födda i kommunen

Segregation kan ske på grund av bland annat socioekonomisk status eller etnisk tillhörighet och kan även vara ofrivillig eller frivillig. I detta avsnitt kommer boendesegregation på grund av medborgarnas utrikes eller inrikes bakgrund undersökas. En frivillig boendesegregation innebär att personer födda i ett visst land väljer att bo nära andra personer födda i samma land, det kan vara på grund av kulturella eller sociala skäl. OFrivillig boendesegregation kan vara att personer som är utrikes födda i genomsnitt har en lägre disponibel inkomst och därför tvingas bosätta sig i stads- eller kommundelar där boendekostnaden är lägre<sup>7</sup>.

## Utrikes födda har fler utrikes födda grannar

För att skatta Umeå kommuns boendesegregation har ett segregationsindex beräknats. Beräkningen av detta index går till genom att räkna ut tre värden; Faktiskt exponering för inrikes födda, Faktisk exponering för utrikes födda och Förväntad exponering. Faktiskt exponering räknas ut genom att för var stads- och kommundel multipliceras andelen utrikes födda med antalet inrikes/utrikes födda, om exponeringen för utrikes födda ska beräknas används antalet utrikes födda och vice versa. Värdet för var stads- och kommundel summeras så att två värden fås för hela kommunen, ett för inrikes födda och ett för utrikes födda. Dessa divideras sedan med antalet inrikes/utrikes födda i kommunen<sup>8</sup>.

7 Kulturdepartementet (2006)

8 Aldén & Hammarstedt (2016)

Den förväntade exponeringen är antalet utrikes födda genom antalet invånare i kommunen. Från detta kan sedan över-/underexponeringen för inrikes födda och utrikes födda beräknas genom att ta den faktiska exponeringen för exempelvis utrikes födda genom den förväntade exponeringen, detta kallas segregationsindexet.

Om värdet på segregationsindexet visar sig vara lägre än 1 har den aktuella gruppen färre utrikes födda grannar jämfört med om de utrikes födda hade haft en helt jämn fördelning över alla stadsdelar. Ett värde på 0,8 skulle visa att den aktuella gruppen har 80 procent av antalet utrikes födda grannar jämfört med en helt jämn fördelning.

Är värdet å andra sidan över 1 har den aktuella gruppen fler utrikes födda grannar jämfört med om de utrikes födda utgjort samma andel av befolkningen inom varje stadsdel. Ett värde på 1,3 visar på att gruppen har 30 procent fler utrikes födda grannar än en helt jämn fördelning.

#### Urval

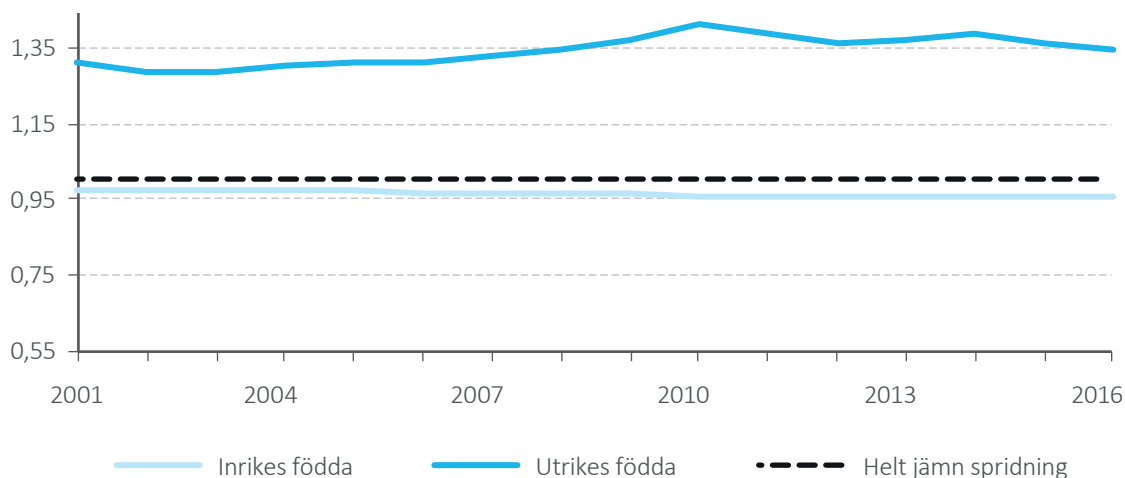
Alla personer som varit folkbokförda på en adress inom Umeå kommun under perioden 31 december 2001 till 31 december 2016 har inkluderats i statistiken. De som definierats som utrikes födda är invånare som tidigare invandrat till Sverige. En person räknas till den stadsdel där denne är folkbokförd vid årets slut.

#### Resultat

Segregationsindexet för Umeå kommun visar att de inrikes födda har mellan 2 till 5 procent färre utrikes födda grannar jämfört med en helt jämn spridning. De utrikes födda å andra sidan har under perioden 2001–2016 mellan 28 och 41 procent fler utrikes födda grannar än om spridningen skulle vara helt jämn över kommunen. Skillnaden är som störst år 2010 då segregationsindexets värde för de utrikes födda är som högst med 41 procent fler utrikes födda grannar än en helt jämn spridning.

För att integrationen för utrikes födda ska förenklas är det mycket viktigt att personer med utländsk bakgrund har en tryggad inkomst och att bostäder inom samma område har olika upplåtelseformer. Kortfattat kan sägas att åtgärder krävs på både bostads- och arbetsmarknaden för att integrationen ska lyckas<sup>9</sup>.

Figur 16: **Över-/underexponering mot utrikes födda i Umeå kommun år 2001–2016**



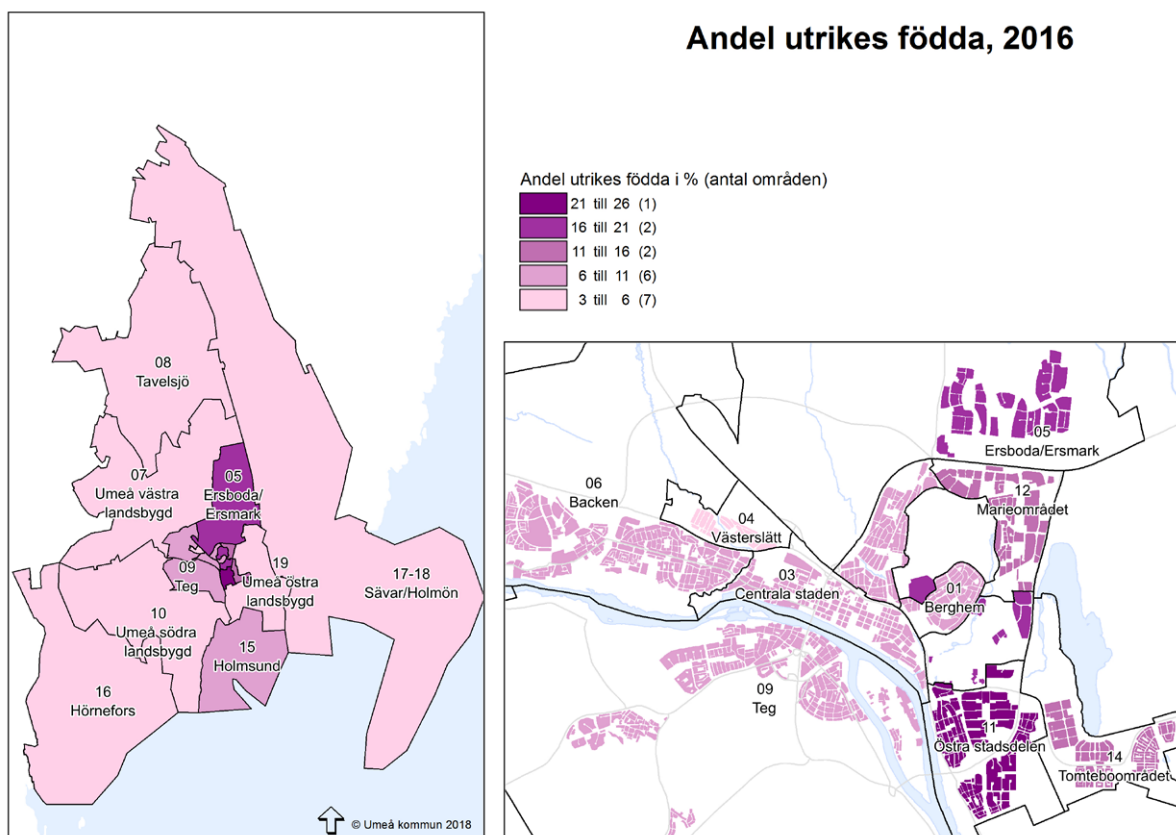
9 Kulturdepartementet (2006)

## Vanligaste födelselandet bland utrikes födda är Finland

År 2015 var det vanligaste födelselandet för norra Sveriges utrikes födda Finland<sup>10</sup>. Det andra vanligaste födelselandet var Syrien och därefter Norge. I Umeå kommun utgör medborgare födda i Finland den största andelen av de utrikes födda. År 2015 bestod denna grupp av 2 067 personer. Därefter skiljer sig Umeå kommuns fördelning från rikets då de vanligaste födelseländerna efter Finland är Irak och sedan Iran, bestående av 797 respektive 720 personer.

I figur 17 nedan redovisas andelen utrikes född befolkning per stads- och kommunedel. Kommundelarna Taveljö, Sävar/Holmön, Umeås södra, västra och östra landsbygd tillsammans med Västerslätt och Hörnefors har kommunens lägsta andelar av utrikes födda medborgare. Ersboda/Ersmark har den högsta andelen och därefter Östra stadsdelen.

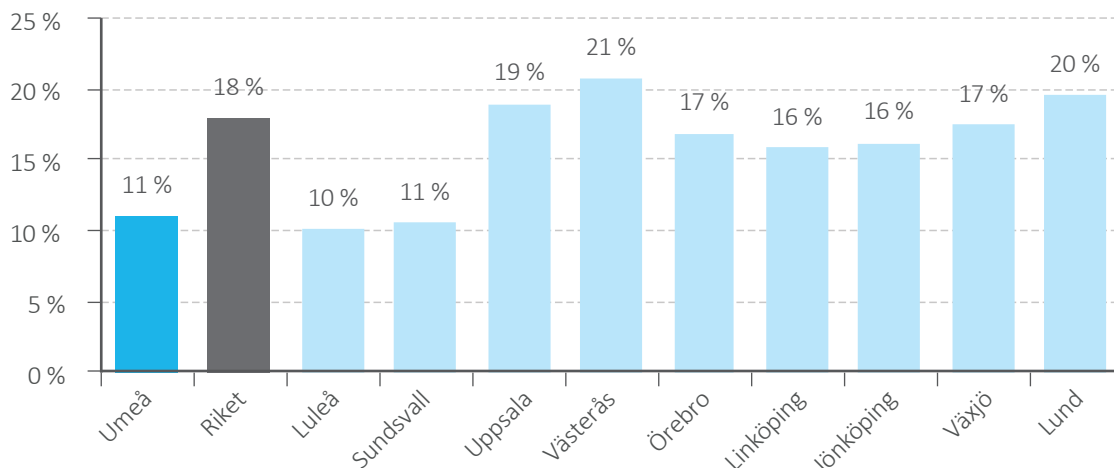
Figur 17: Andelen utrikes födda i Umeå kommun



I figur 18 visas en jämförelse av andelar utrikes födda. Av Umeå kommuns befolkning är 11 procent födda i ett annat land, detta är en märkvärdigt lägre andel än rikets snitt. Bland jämförelsekommunerna har Luleå och Sundsvall ungefär lika stora andelar men övriga kommuner har en andel som är närmare rikets snitt. Att ha en låg andel utrikes födda verkar vara något som gäller mer generellt för de norrländska städerna än för övriga.

10 SCB (2016)

Figur 18: **Andel utrikes födda i riket, Umeå kommun och dess jämförelsekommuner**



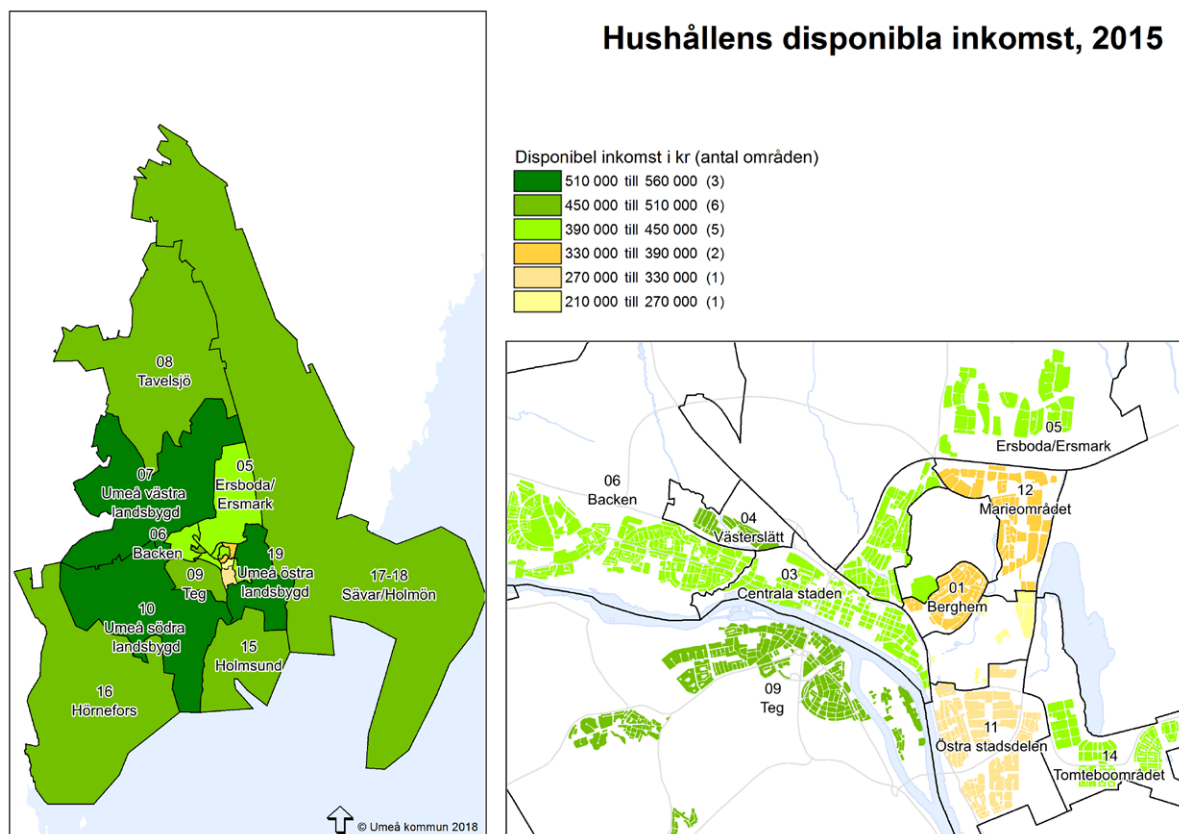
### Hög disponibel hushållsinkomst på landsbygden

Hushållens disponibla inkomst per stads- och kommundel inom Umeå kommun varierar mellan i genomsnitt 210 000 kronor till 560 000 kronor i årsinkomst.

De högsta snitten i hushållens disponibla årsinkomst finns i kommundelarna Umeå västra landsbygd, östra landsbygd och södra landsbygd där årsinkomsten varierar mellan 510 000 till 560 000 kr. Det är dock också i dessa områden där sammanboende hushållen var som vanligast år 2014. Om fokus riktas mot Umeå tätort är Teg tillsammans med Västerslätt de stadsdelar där inkomsten är högst. Lägst är årsinkomsten på Universitetsområdet och därefter östra stadsdelen. Att årsinkomsten är låg på Universitetsområdet förklaras av att det till stor del bor studenter inom detta område där ensamboendet också kan antas vara relativt högt, detta sänker den genomsnittliga hushållsinkomsten jämfört med om hushållet innehöll två eller fler personer.

Eftersom definitionen för den enhet som den disponibla inkomsten beräknades per förändrades från år 2014 då det var familj till år 2015 då istället hushåll började användas är de ej jämförbara värden och därför har ingen historik inkluderats för denna punkt.

Figur 19: Hushållens disponibla inkomst i Umeå kommun år 2015

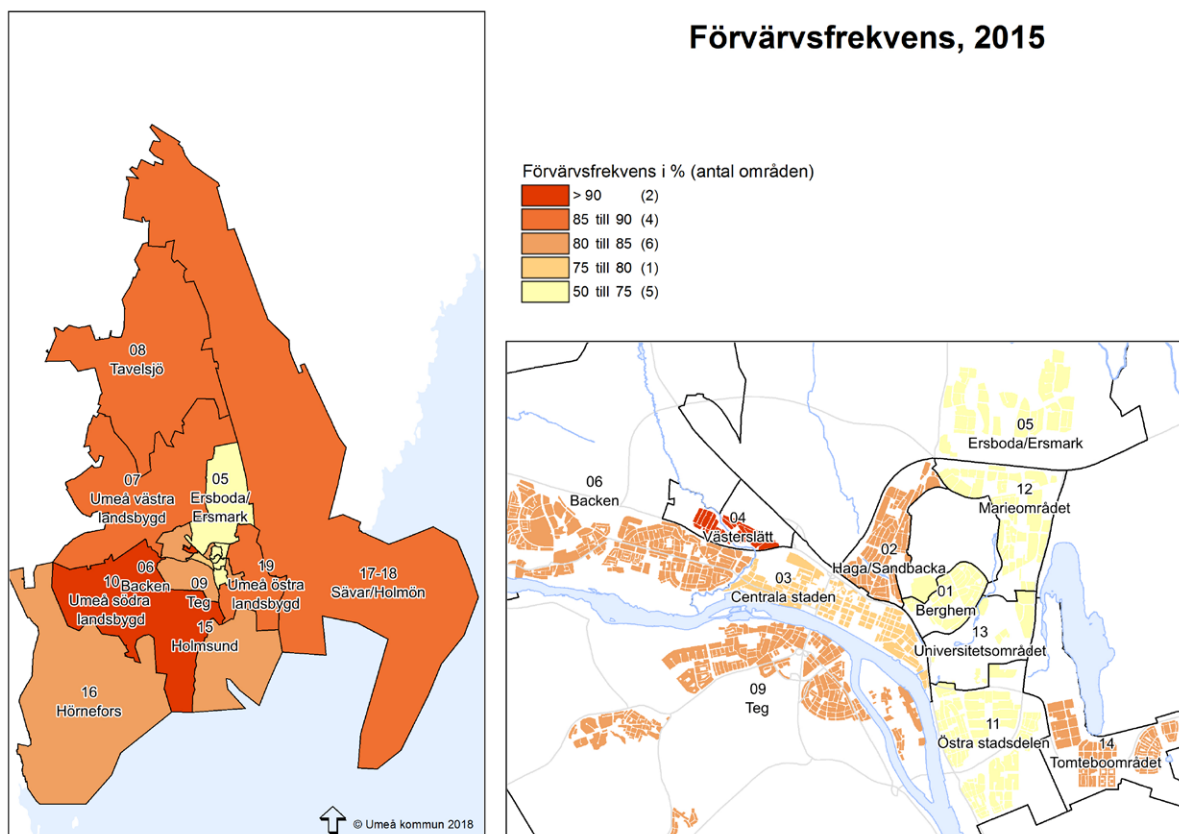


#### Västerslätt har den högsta förvärvsfrekvensen i tätorten

För att ge den disponibla inkomsten per hushåll ytterligare en dimension visas nedan förvärvsfrekvensen för alla stads- och kommundelar. Förvärvsfrekvensen är andelen människor i arbetsför ålder (20–64 år) som förvärvsarbetar. Som förväntat har många stadsdelar i östra Umeå jämförelsevis låg förvärvsfrekvens, vilket beror på att det bor många studenter i dessa stadsdelar. Stadsdelen med den högsta förvärvsfrekvensen är Västerslätt.

Kommundelarna utanför tätorten har alla en hög förvärvsfrekvens där fyra områden återfinns i det näst högsta intervallet och ett, Umeå södra landsbygd, i det högsta intervallet.

Figur 20: Förvärfrekvens i Umeå kommun år 2015



## Bostadsbrist och boendestandard

I en stad med en växande befolkning är det viktigt att bostäder byggs kontinuerligt för att inte situationer ska uppstå där medborgare tvingas till tillfälliga och osäkra lösningar som ofta även sänker boendestandarden. I denna del kommer Umeå kommuns bostadsbrist och boendestandard behandlas.

### Umeå har en minskande bostadsbrist

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.

Med hjälp av en metod där vad som har byggts jämförs med befolkningsutvecklingen och hur stor andel av en bostad som personer i olika åldersgrupper beräknas använda kan den latenta bostadsbristen beräknas. År 2015 beräknades nivån på bostadsbristen vara runt 550 enheter. Denna har efter en hög nivå av bostadsbyggande under 2016 minskat till ca 150 enheter. Detta inkluderar ej det årliga behovet av bostäder. Under år 2017 beräknas bostadsbehovet under 2017 uppgå till ca 1 000 bostäder. Denna prognos inkluderar ej behovet för särskilda grupper.

### Vanligast med hög utrymmesstandard bland ensamstående

En komponent som påverkar medborgarnas boendesituationer är kommunens andel av hög utrymmesstandard. Om andelen medborgare som har hög utrymmesstandard är hög kan det leda till ett ineffektivt nyttjande av bostadsbeståndet där även trångboddheten ökar.

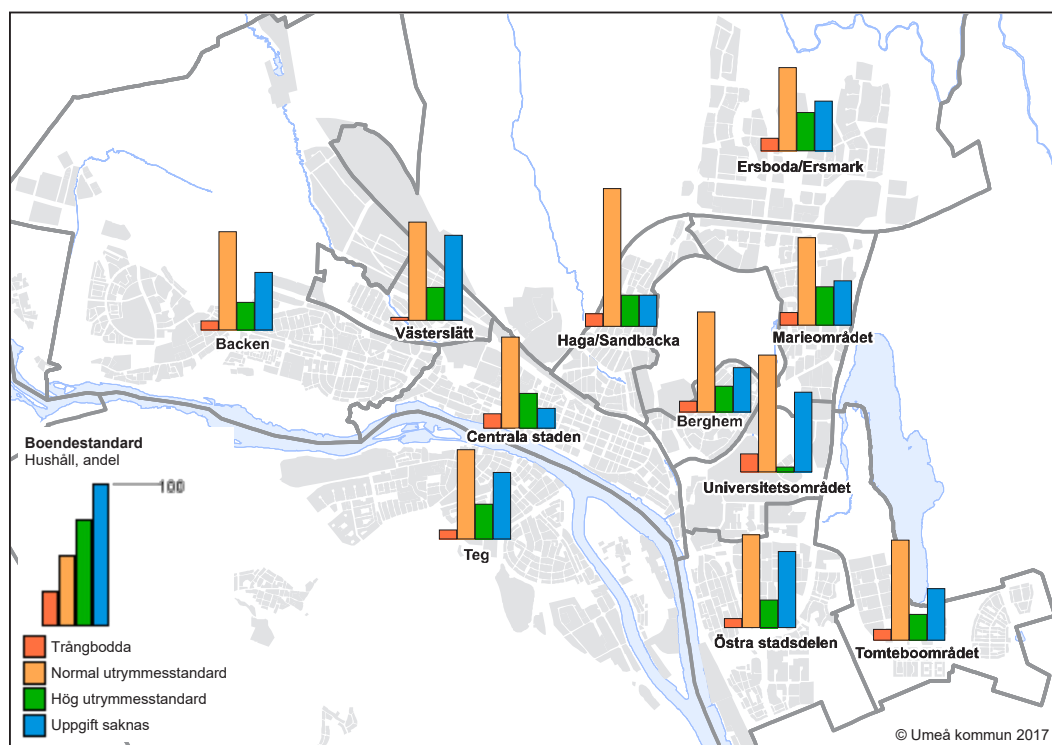


Hög utrymmesstandard definieras som hushåll med mer än ett (sov)rum per boende – där kök och vardagsrum ej räknas in. År 2016 hade 22 procent av alla hushåll i flerbostadshus hög utrymmesstandard. Detta är en ökning sedan 2014 då 20 procent beräknades ha hög utrymmesstandard. Eftersom data ofta inte finns att tillgå för hur många rum ett småhus har eller hur många kvadratmeter det är på har ett antagande gjorts att småhus där hushållet endast består av en eller två personer räknas till hög utrymmesstandard. Den höga utrymmesstandarderna i småhus uppgick år 2016 till 49 procent, en svag ökning jämfört med år 2014 då andelen var 47 procent.

I figur 21 nedan visas Umeås stadsdelars andel av trångboddhet, normal utrymmesstandard och hög utrymmesstandard år 2016. Det finns även en stapel som står för den okända delen, och detta beror till stor del på andelen småhus i stadsdelen eftersom de utgör 99 procent av den okända delen och information om bostadsstorlek och antal rum ofta saknas för dessa. Är andelen småhus hög har vi en större andel av bostadsbeståndet där vi ej har information om bostadsstorleken.

De stadsdelar som har en högre andel hög utrymmesstandard än övriga är Ersboda/Ersmark, Marieområdet, Teg och Centrala staden.

Figur 21: **Hög utrymmesstandard i Umeå tätort år 2016**



Enligt rapporten "Hushåll och bostäder – trångboddhet" har 31 procent av de som bor i bostadsrätter år 2014 en hög boendestandard, motsvarande siffra för hyresrätterna är 16 procent.

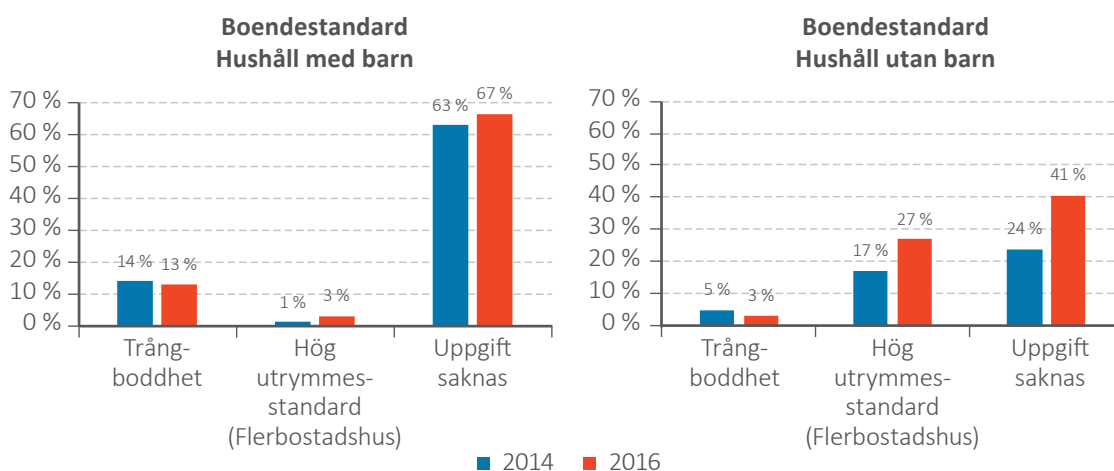
En annan grupp som är intressant att följa upp är hushållssammansättningen. År 2016 hade 28 procent av de ensamstående hushållen hög utrymmesstandard. Detta är en ökning med fem procentenheter sedan 2014. De sammanboende har en svag ökning av andelen med hög utrymmesstandard. För övriga hushåll är nivån samma som år 2014.

Tabell 9: **Boendestandard för hushållssammansättningar i Umeå kommun, år 2016**

	Ensamstående	Sammanboende	Övriga	Totalt
Trångboddhet	3 %	5 %	38 %	7 %
Hög utrymmesstandard (av de i flerbostadshus)	28 %	16 %	1 %	22 %
Uppgift saknas	35 %	63 %	44 %	48 %
Antal hushåll	27 817	26 900	3 794	58 511

Hög utrymmesstandard förekommer mycket mer frekvent bland hushåll utan barn än hushåll med barn. 3 procent av hushållen med barn och 27 procent av hushållen utan barn har en hög utrymmesstandard. Hushållen med barn har också en högre andel där uppgift om boendestorleken saknas, vilket till 99 procent förklaras av att de bor i småhus.

Figur 22: **Utrymmesstandard bland hushåll med eller utan barn, Umeå kommun, år 2016**



### Högre trångboddhet bland sammanboende än ensamstående

Enligt rapporten *Hushåll och bostäder – trångboddhet och hög utrymmesstandard* definieras ett trångbott hushåll som ett hushåll med färre antal rum än boende – kök och ett rum oräknat. Om det finns sammanboende vuxna i hushållet beräknas inte hushållet behöva lika många rum utan ett kan räknas bort utan att hushållet blir trångbott. Eftersom uppgifter saknas om hur många rum småhusen består av inkluderas många av dem inte i följande redovisning.

I Umeå kommun år 2016 beräknas 7 procent av hushållen i flerbostadshus och småhus vara trångbodda, detta är en svag förbättring jämfört med år 2014 när 8 procent var trångbodda. Eftersom uppgifter saknas om småhusens antal rum har ett antagande gjorts om att hushåll i småhus ej är trångbodda och inkluderas i den föregående beräkningen. Fortsättningsvis redovisas dock endast värden för de som bor i flerbostadshus.

Som visas i tabell 9 har gruppen övriga hushåll (alla hushåll som ej kan räknas till ensamstående eller sammanboende hushåll) i flerbostadshus den högsta trångboddheten på hela 38 procent. Gruppen är dock liten till antalet och utgör endast 7 procent av alla hushåll. Nivån har minskat sedan år 2014 då andelen trångbodda var 53 procent. Denna minskning kan till stor del troligtvis förklaras av den utmönstring som skett sedan dess där personer som varit folkbokförda i kommunen och flyttat utomlands utan att anmäla detta till Skatteverket tagits bort ur folkbokföringen. Detta har skapat situationer där någon eller några flyttar in i en ny lägenhet där en eller flera tidigare boende fortfarande är folkbokförda och därför kan den registrerade hushållssammansättningen bli felaktig.

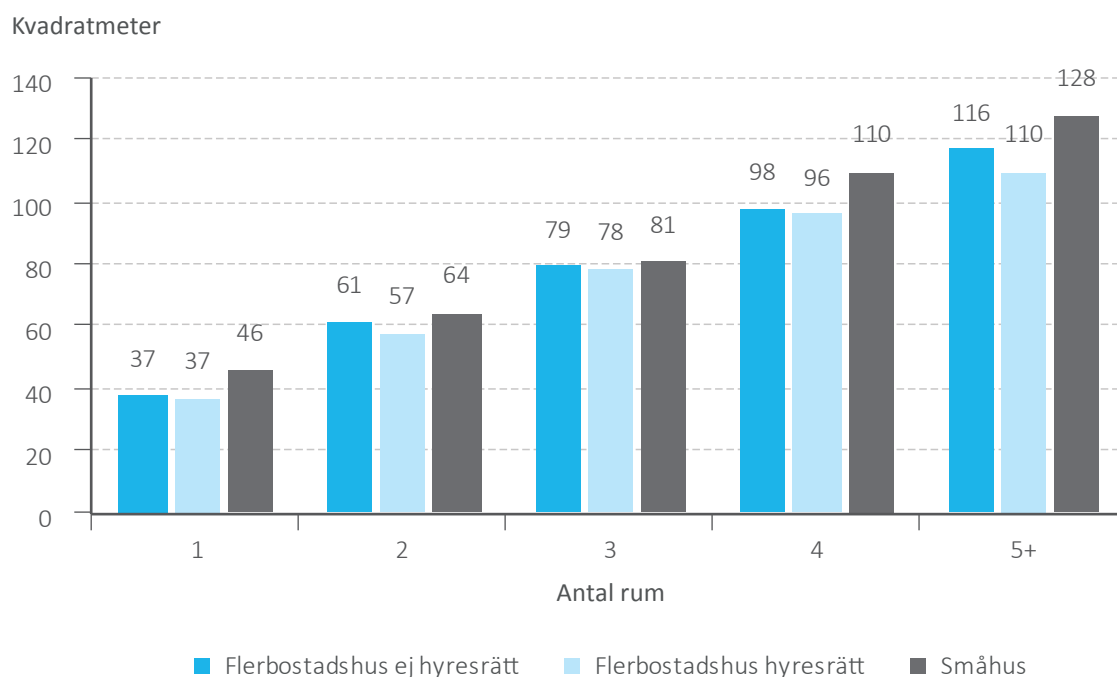
Bland hushåll med barn är trångboddheten högre där var åttonde hushåll är trångbott jämfört med hushållen utan barn där endast var trettionde hushåll är trångbott som figur 22 visar. Trångboddheten bland hushåll med barn är på en liknande nivå som år 2014 men trångboddheten bland hushåll utan barn har minskat något, från 5 procent till 3 procent.

Trångboddheten är högre på Universitetsområdet, Östra stadsdelen och Centrala staden medan den är lägre i stadsdelar som Västerslätt, Teg och Backen.

### Hyresrätter har ofta mindre bostadsyta

Den genomsnittliga bostadsytan per boende i Umeå kommun år 2014 visas nedan. Som förväntat ökar bostadsytan med antalet rum. De lägenheter som finns i flerbostadshus och ej är hyresrätter har genomgående något större bostadsyta jämfört med lägenheter i flerbostadshus som är hyresrätter. Den största bostadsytan har dock småhusen. Lägenheter med 1 rum har i genomsnitt mellan 37 och 46 kvadratmeter i bostadsyta, lägenheter med 2 rum mellan 57 och 64 kvadratmeter, lägenheter med 3 rum mellan 78 och 81 kvadratmeter, 4 rum mellan 96 och 110 kvadratmeter och lägenheter med 5 eller fler rum har en bostadsyta oftast mellan 110 och 128 kvadratmeter.

Figur 25: **Bostadsyta per typ av boende och antal rum år 2014**



### 25 till 29-åringar är ofta de mest flyttbenägna

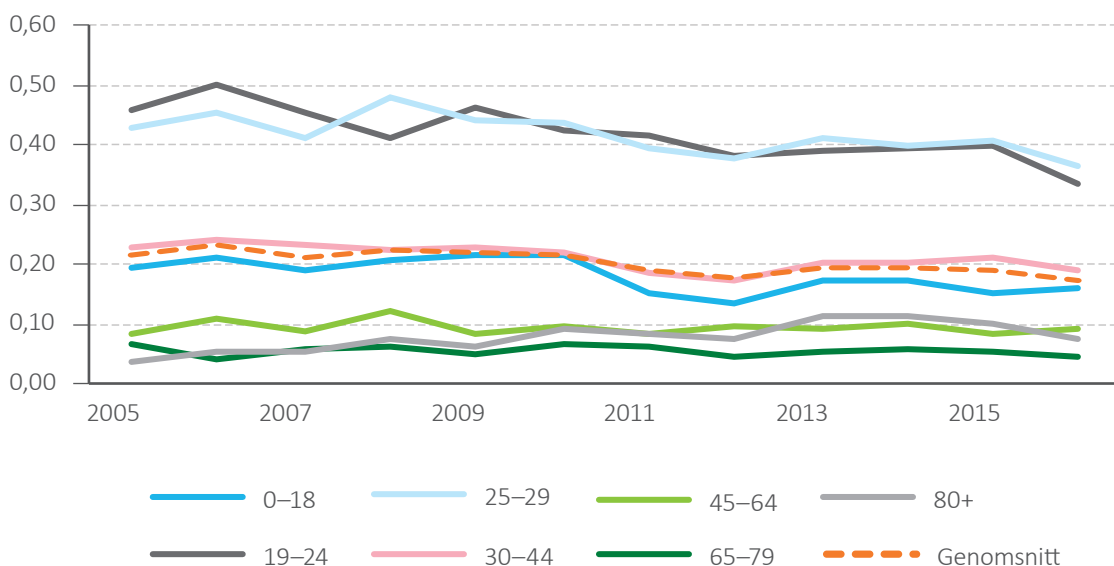
I detta avsnitt räknas endast flyttningar som sker från en plats inom Umeå kommun till en annan plats inom Umeå kommun. Flytten kan även ske inom samma område vilket gör att en person som flyttar både räknas som ut- och inflyttad i området. Många flyttar är sådana att de sker från och till samma område.

Flyttningar inom kommunen kan även ses som att det finns möjligheter för medborgarna att exempelvis hitta en bostad när man flyttar hemifrån, hitta en ny bostad när familjen växer eller andra förändringar i livet som gör att våra preferenser för bostaden förändras. Det totala antalet flyttningar inom kommunen uppdelat per åldersgrupper visas i figur 26.

Medborgare i åldrarna 19 till 29 år är de som flyttar mest. Den största skillnaden sedan 2005 är att andelen flyttningar per person i åldersgruppen 19–24 år gått ner med nästan 0,1 enheter. Minskningen kan även observeras för 25 till 29-åringar, dock är nedgången inte lika stark. Detta skulle kunna indikera på att personer som idag ska hitta sin första egna bostad efter föräldrahemmet och även yngre vuxna fått det svårare att hitta en bostad under de senaste 12 åren.

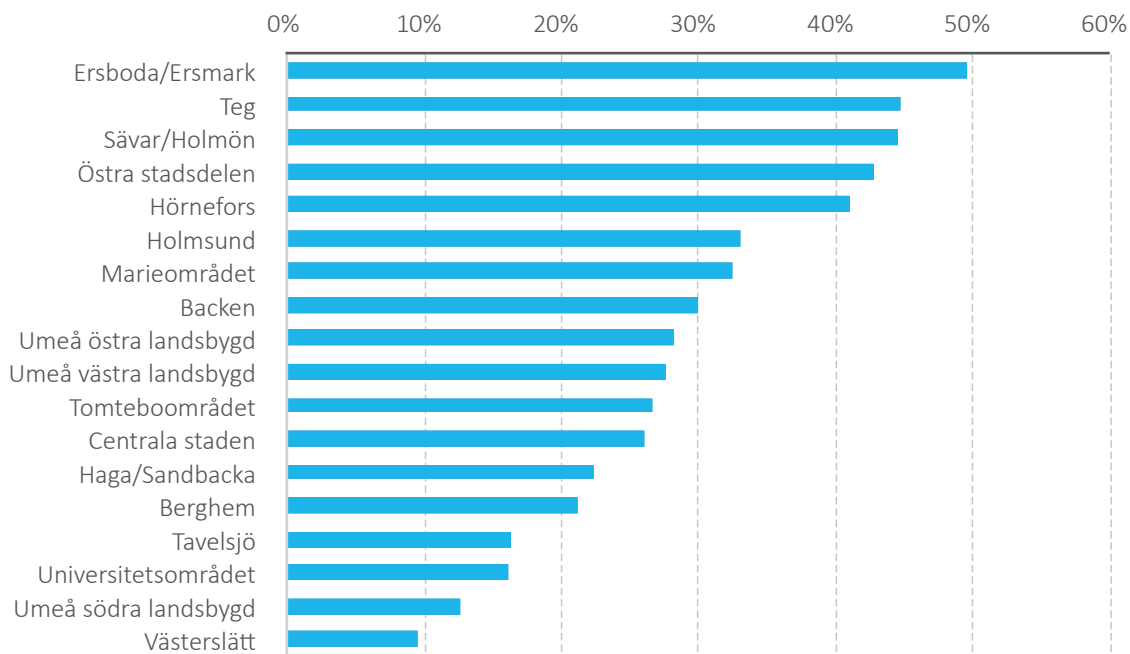
För personer i åldersgruppen 80 år och äldre har flyttningarna å andra sidan ökat något. År 2005 skedde 0,03 flyttar per person inom åldersgruppen, den högsta punkten uppnåddes år 2013 och har sedan dess minskat något. På det stora hela syns dock en svag ökning. Det är anmärkningsvärt att den äldsta åldersgruppen har fler antal flyttningar per person än 45–64-åringarna under 2013 till 2015.

Figur 26: **Flyttningar inom Umeå kommun**



Många flyttningar sker som tidigare nämnts endast inom samma stads- eller kommunedel. För att särskilja dessa från övriga flyttströmmar redovisas dessa separat i figur 27. För de flesta stads- eller kommundelar sker över 20 procent av flyttningarna inom samma område, endast Västerås, Umeå södra landsbygd, Universitetsområdet och Taveljö sticker ut med en lägre andel. Detta skulle kunna tyda på att dessa områden har en mindre blandad bebyggelse där bostäder som tilltalar personer i alla åldrar ej finns att tillgå i lika stor utsträckning.

Figur 27: **Andel flyttningar inom samma stads- eller kommunedel, Umeå kommun, år 2016**



Tabell 10 visar antalet flyttningar från ett område till ett annat i Umeå kommun år 2016. Frånflyttningsområdena visas i rader och tillflyttningsområdena i kolumner. Cellernas färg visar om värdet är högt/lågt jämfört med övriga värden i kolumnen. Ett rött värde indikerar lågt värde, gult värde är varken högt eller lågt och grönt är höga värden. Med andra ord visar färgen hur stor del av inflyttningarna som skett till stads- eller kommundelen från det aktuella avflyttningsområdet. I diagonalen återfinns flyttningarna inom samma område och mönstret och som nämndes i stycket ovan sker de flesta flyttningar inom samma stads- eller kommunedel. Detta framträder tydligt i tabellen eftersom diagonalen är starkt grönfärgad för de flesta områden.

Tabell 10: **Flyttningar mellan stads- och kommundelar, Umeå kommun, år 2016**

Cellerna är färggraderade enligt den inbördes ordningen inom respektive kolumn.

		Flyttat till																	
		Berghem	Haga/Sandbacka	Centrala staden	Västerslätt	Ersboda/Ersmark	Backen	Umeå västra landsbygd	Tavelsjö	Teg	Umeå södra landsbygd	Östra stadsdelen	Marieområdet	Universitetsområdet	Tomteboområdet	Holmsund	Hörnefors	Sävar/Holmön	Umeå östra landsbygd
Flyttat från	Berghem	164	69	85	6	48	34	23	6	56	4	122	69	30	19	21	11	9	3
	Haga/Sandbacka	48	281	167	16	88	59	21	7	115	22	113	99	51	21	38	20	55	41
	Centrala staden	92	192	594	12	121	213	41	36	274	37	230	107	103	44	87	46	43	12
	Västerslätt	0	31	11	11	10	19	4	2	8	1	8	1	4	4	2	0	0	0
	Ersboda/Ersmark	46	61	123	10	993	117	18	4	37	4	133	221	20	28	110	5	75	1
	Backen	46	112	242	31	134	523	52	22	135	24	114	89	46	30	63	31	45	5
	Umeå västra landsbygd	1	20	45	2	16	35	98	1	21	6	21	58	9	13	9	0	0	0
	Tavelsjö	10	12	18	0	8	17	14	29	21	1	11	22	3	4	6	0	3	0
	Teg	36	166	275	23	174	207	30	21	1350	120	140	91	49	56	166	39	68	9
	Umeå södra landsbygd	13	19	31	4	26	14	26	2	463	109	62	16	0	9	20	12	31	5
	Östra stadsdelen	109	110	188	14	146	106	31	5	183	26	1048	129	153	82	62	21	35	6
	Marieområdet	82	114	119	7	247	77	24	8	130	9	226	655	116	49	52	30	67	13
	Universitetsområdet	53	44	78	1	44	46	6	6	68	69	208	110	154	27	21	4	13	3
	Tomteboområdet	52	48	132	6	73	31	19	5	59	10	155	116	53	298	25	9	20	8
	Holmsund	20	58	100	3	60	24	7	32	142	4	64	52	19	28	309	10	1	4
	Hörnefors	6	25	27	2	20	16	4	0	63	9	8	16	6	9	11	158	6	0
	Sävar/Holmön	5	11	52	1	54	21	0	5	37	5	51	36	7	28	24	3	285	16
	Umeå östra landsbygd	2	5	6	1	18	4	21	0	11	6	6	7	6	7	1	2	70	68

## Mycket få tomma lägenheter i Umeå kommun

En mismatchning på bostadsmarknaden kan leda till bostadsbrist samtidigt som lägenheter står tomma eller att personer tvingas bo i lägenheter som är för stora eller små för deras behov. För att undersöka om det finns lägenheter i Umeå kommun som står tomma av olika anledningar har kommunen tagit kontakt med hyresvärdar i kommunen<sup>11</sup>. Endast Bostaden hade 28 lägenheter som skulle renoveras, i övrigt fanns inga tomma lägenheter.

Enligt SCB används de flesta tomma lägenheter som övernattningslägenheter, personer som har dubbelt boende men man kan endast vara folkbokförd på en adress, lägenheten är specialbostad och då skrivs ofta personen på sin tidigare hemadress där övriga anhöriga bor eller så används lägenheterna till kontor, läkarmottagningar etc.

## Något färre antal personer per hushåll de senaste två åren

Tabell 11 nedan visar den totala folkmängden i Umeå kommun 2011 till 2016, antalet hushåll och även antalet personer per hushåll under perioden. Både folkmängden och antalet hushåll har ökat i kommunen under denna period, dock har antalet hushåll ökat något snabbare och

<sup>11</sup> 20 hyresvärdar har tillfrågats, 15 (75 procent) av alla tillfrågade hyresvärdar gav svar.

därför finns en svag minskning från 2011 och 2012 års värden runt 2,11–2,12 till år 2016 års värde på 2,10.

Umeå kommuns antal personer per hushåll är i genomsnitt något lägre än riket, enligt SCB bodde det i snitt 2,20 personer per hushåll i Sverige 2015. Modellen att beräkna registerbaserad hushållsstatistik förändrades år 2016. I samband med det reviderades även tidigare publicerad hushållsstatistik för åren 2011–2015 och därför kan denna rapports resultat skilja sig något från tidigare rapporter.

Tabell 11: **Folkmängd, antal hushåll och genomsnittlig hushållsstorlek i Umeå kommun år 2011–2016**

	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Folkmängd	116 465	117 294	118 349	119 613	120 777	122 892
Antal hushåll	55 181	55 360	55 837	56 473	57 379	58 511
Antal personer per hushåll	2,11	2,12	2,12	2,12	2,10	2,10

Umeå kommuns antal personer per hushåll jämfört med rikets värden och snittet av jämförelsekommunerna visas i tabell 12. Under alla redovisade år har Umeå ett lägre snitt än både riket och jämförelsekommunernas. Genomsnittet för Umeås jämförelsekommuner visar att även de har färre antal personer per hushåll än rikets snitt. Detta tyder på att städer med liknande sammansättning som Umeå har något färre antal personer per hushåll jämfört med andra kommuner i Sverige. Umeås trend skiljer sig också från riket och jämförelsekommunerna. Medan jämförelsekommunerna har en jämn nivå och riket går åt att det blir fler personer per hushåll går Umeå åt färre antal personer per hushåll. Under 2015 och 2016 har Umeå haft en hög nivå av byggande som leder till fler hushåll då många små lägenheter byggts. Detta kan vara en bidragande orsak till varför antalet personer per hushåll blivit färre.

Tabell 12: **Hushållsstorlek i Umeå kommun, jämförelsekommunerna och riket år 2011–2016**

År	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Umeå	2,11	2,12	2,12	2,12	2,10	2,10
Jmf.kommunernas snitt	2,15	2,16	2,16	2,16	2,15	2,15
Riket	2,18	2,19	2,20	2,20	2,20	2,20

# Särskilda grupper

Bostadsförsörjningsprogrammet identifierar särskilt ett antal grupper med särskilda behov som kommuner ska bidra med stöd i tillgång till bostad. Bland de grupper som särskilt följs upp i den här nulägesanalysen redovisas Hemlösa, Ensamstående utan barn samt Ensamstående äldre i småhus. Information om LSS boende kommer att inkluderas i senare versioner av denna uppföljning eftersom det pågår ett arbete med att sammanställa information som kommer slutföras under 2018.

## Översiktstabell

Tabell 13: Sammanställning av detta kapitels viktigaste värden

	Värde	Avser år
Personer i akut hemlöshet	25	2011
Ensamstående utan barn (andel av hushåll)	42 %	2016
Ensamstående äldre i småhus (60–79 år)	6 %	2016
Ensamstående äldre i småhus (80+ år)	2 %	2016

## Låg nivå av hemlöshet i Umeå

Det finns fyra situationer av hemlöshet<sup>12</sup>. Oftast är det socialstyrelsens situation 1 som associeras med en hemlöshet, detta är de personer som lider av akut hemlöshet och inte har tak över huvudet och därför tvingas sova ute eller på härbärke. Denna grupp är dock den minsta sett till antalet.

Hemlöshet av situation 2 är personer som bor på institutioner eller kategoriboenden. De är intagna eller inskrivna på kriminalvårdsanstalt, behandlingsenhet eller stödboende inom socialtjänst, landsting, privat rådgivare, HVB-hem eller SIS-institution och ska skrivas ut inom tre månader efter mätperiodens slut men har inget eget boende ordnat. Till denna grupp räknas även personer som skulle skrivits ut eller flyttat men som fortfarande är kvar på grund av att de inte har någon egen bostad. Inom gruppen är andelen män högre än andelen kvinnor och psykisk ohälsa, missbruk- och beroendeproblematik är relativt vanligt. HVB-hem står för hem för vård eller boende och sköter behandling eller omvårdnad stöd och uppfostran<sup>13</sup>. SiS-institutioner är tvångsboende för ungdomar med allvarliga psykosociala problem, vuxna med missbruksproblem och ungdomar som dömts till slutna ungdomsvård<sup>14</sup>.

Situation 3-hemlöshet kallas för långsiktig boendelösning. Det är personer, ofta även hela familjer, som bor i ett boende ordnat av kommunen. Detta kan till exempel vara försökslägenhet, träningslägenhet, socialt kontrakt eller kommunalt kontrakt. Boendet hyrs ut till personen eller personerna med tillsyn eller särskilda villkor. Inom denna grupp är missbruk och beroendeproblematik betydligt ovanligare än i övriga grupper, andelen utrikes födda är högre än i övriga.

12 Socialstyrelsen (2010)

13 Inspektionen för vård och omsorg (2016)

14 Statens Institutionsstyrelse



I den sista situationen av hemlöshet finns de personer som har eget ordnat kortsiktigt boende. Det kortsiktiga boendet kan vara tillfälligt boende hos bekanta, vänner, familj eller släkt. Det är även personer som är inneboende eller har andrahandskontrakt hos privatpersoner där kontraktet är kortare än tre månader. Personerna inom denna grupp har varit i kontakt med den uppgiftslämnande myndigheten eller organisationen under mätperioden.

Socialstyrelsen har genomfört undersökningar om hemlöshetens omfattning i Sverige som helhet, men också för alla kommuner. Dessa undersökningar har gjorts år 1993, 1999, 2005 och 2011. Sedan undersökningarna började utföras har kunskapen runt ämnet ökat, detta är bakgrunden till varför endast resultatet från 2011 års rapport kommer presenteras. Under de första två undersökningarna, år 1993 och 1999 var inte kunskapen om att hemlöshet dels är ett individuellt problem, men också ett strukturellt problem, lika stor. Definitionerna ändrades därför något efter detta och till undersökningen 2011 ändrades definitionerna ytterligare något, framförallt för att göra det tydligt att försökslägenheter, träningslägenheter, referensboenden, sociala kontrakt och liknande skulle inkluderas. Socialstyrelsen har under våren 2017 genomfört en ny kartläggning av hemlösheten i Sverige, resultatet redovisades till socialdepartementet den 30 november 2017.

Resultatet för Umeå kommun presenteras nedan. År 2017 uppskattades det totala antalet personer som befann sig i någon slags hemlöshet till 388 personer, av dessa var 45 i akut hemlöshet<sup>15</sup>. Personer som var inskrivna på kriminalvårdsanstalt, behandlingsenhet, stöd-boende, HVB-hem eller SiS-institution som inte hade någon egen bostad ordnad och var planerade att skrivas ut inom tre månader efter mätperioden uppgick till 49 personer. Antalet personer som kommunen ordnat boende åt eftersom de inte har tillgång till den ordinarie bostadsmarknaden var 218 personer. Det fanns 67 personer i Umeå kommun som hade eget kortsiktigt boende men som på grund av sin boendesituation hade varit i kontakt med den uppgiftslämnande verksamheten. Jämfört med år 2011 har Umeå en liknande nivå på de olika typerna av hemlöshet, förutom akut hemlöshet där antalet personer nästan har fördubblats<sup>16</sup>.

Tabell 14: **Hemlöshet i Umeå kommun år 2011**

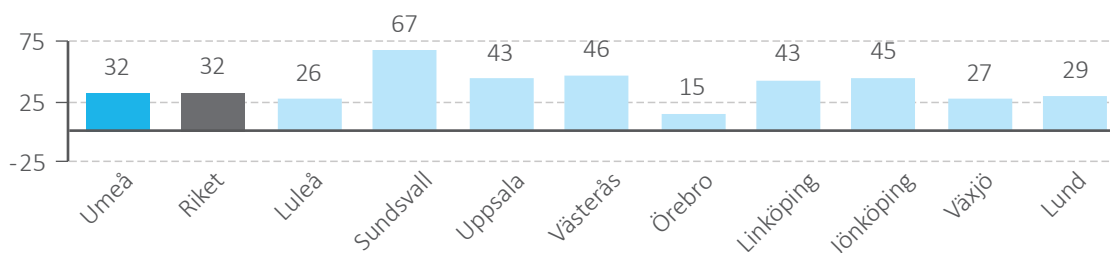
År	Akut hemlöshet	Institutionsvistelse	Långsiktig boendelösning	Eget ordnat kortsiktigt boende	Totalt	Per 10 000 inv.
2011	25	45	224	59	370	32,0
2017	45	49	218	67	388	31,6

Diagrammet nedan visar resultatet för antalet hemlösa per 10 000 invånare i Umeå kommun, hela Sverige och jämförelsekommunerna. Umeå kommun har 32 hemlösa per 10 000 invånare, vilket är samma som Sveriges genomsnitt. Luleå, Örebro, Växjö och Lund har en lägre nivå av hemlöshet än Umeå, övriga kommuner har en större andel hemlösa. Sundsvall har en betydligt större andel hemlösa än Umeå, med 67 hemlösa per 10 000 invånare. Därefter har också Västerås, Linköping och Jönköping en hög andel hemlösa.

<sup>15</sup> Socialstyrelsen (2017)

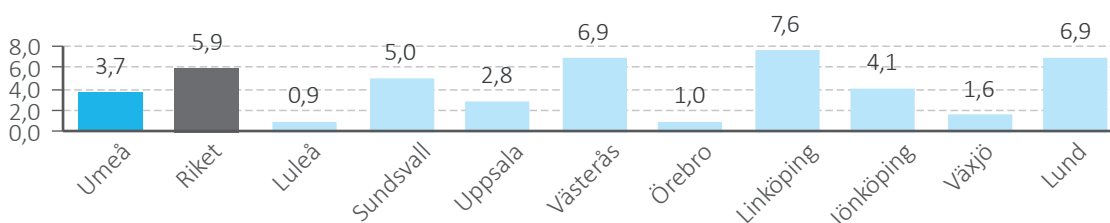
<sup>16</sup> Socialstyrelsen (2011)

Figur 29: Jämförelse av nivå av hemlöshet per 10 000 invånare



I figur 30 visas antalet akut hemlösa per 10 000 invånare. I Umeå kommun finns 3,7 akut hemlösa per 10 000 invånare. Även i denna aspekt är Umeå i mitten av spannet jämfört med jämförelsekommunerna och har även ett lägre resultat än Sveriges genomsnitt. Luleå, Uppsala, Örebro och Växjö har en lägre andel akut hemlösa än Umeå. Genomsnittet för jämförelsekommunerna (4,1) är något högre än Umeås värde.

Figur 30: Jämförelse av nivå av akut hemlöshet per 10 000 invånare



## Hög andel ensamboende i Umeå

Den vanligaste formen av hushåll i dagens Sverige är ensamhushåll. Enligt flera studier är Sverige landet med högst andel hushåll som endast innehåller en person. År 2016 fanns ca 59 000 hushåll i Umeå kommun och av dessa är knappt 25 000 ensamboende utan barn.

Tabell 15: Antal hushåll bestående av endast en person i Umeå kommun år 2016

	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Antal ensamboende personer	23 215	23 060	23 188	23 381	24 091	24 653

42 procent av Umeås hushåll är ensamboende personer utan barn. Jämfört med riket i helhet är detta något högre då rikets snitt är cirka 39 procent. Fördelningen av ensamboende kvinnor och ensamboende män är väldigt jämn under hela den redovisade tidsperioden. Andelen ensamstående utan barn i Umeå kommun om dessa ställs mot Umeås jämförelsekommuner så framgår det att andelen är något lägre för de andra kommunerna. Genomsnittet är knappt 41 procent - en procentenhet lägre än Umeå.

Tabell 16: Andelen hushåll som är ensamhushåll i Umeå, jämförelsekommunerna och riket år 2011–2016

Andel av hushåll	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Umeå	42,1 %	41,7 %	41,5 %	41,4 %	42,0 %	42,1 %
Jmf.kommunernas snitt	40,8 %	40,6 %	40,4 %	40,5 %	40,7 %	40,8 %
Riket	39,5 %	39,2 %	39,0 %	39,0 %	39,1 %	39,1 %

Nedan visas resultatet av andelen av befolkningen som bor som ensamstående utan barn. I Umeå kommun är det 20 procent av befolkningen som tillhör denna hushållstyp. I jämförelsekommunerna är genomsnittet att 19 procent av befolkningen består av ensamboende personer och i riket är knappt 18 procent av befolkningen ensamboende, båda har alltså en lägre andel än Umeå. Även i detta fall är jämförelsekommunerna något närmare Umeås andel än vad rikets andel är.

Tabell 17: **Andelen av befolkningen som bor ensamma i Umeå kommun, jämförelsekommunerna och riket år 2011–2016**

Andel av befolkningen	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Umeå	19,9 %	19,7 %	19,6 %	19,5 %	19,9 %	20,1 %
Jmf.kommunernas snitt	19,0 %	18,8 %	18,7 %	18,8 %	18,9 %	19,0 %
Riket	18,1 %	17,9 %	17,8 %	17,7 %	17,8 %	17,7 %

### Mer än var femte ensamboende äldre bor i småhus

Ensamboende äldre definieras som ett hushåll som endast består av en person och personen ifråga är 60 år eller äldre. Det finns en så kallad inlåsnings effekt som kan bli ett problem bland äldre med hög reavinstskatt när de köpt ett hus för länge sedan som priset sedan stigit mycket på. I slutändan blir det billigare för personen att bo kvar i sitt småhus än att flytta till ett bekvämare boende. I detta avsnitt undersöks de nuvarande nivåerna av ensamboende äldre i småhus. Historiken sträcker sig endast ett år bakåt men förhoppningen är att när data fylls på i framtida uppföljningar kan dessa nivåer i större utsträckning börja jämföras med tidigare år. Det bör också nämnas att alla villaägare inte har en önskan om att flytta till ett annat boende. I figur 26 på sidan 30 visas antalet flyttningar per person uppdelat på åldersgrupper. Det är tydligt att personer i åldrarna 60–79 och 80+ flyttar väldigt lite. I båda grupperna sker cirka 0,02 flyttningar per person, vilket är märkvärdigt lägre än kommunens genomsnitt på 0,19. Antalet ensamboende äldre i Umeå kommun uppgick år 2016 till 1815 personer eller hushåll.

Tabell 18: **Antal ensamboende äldre i småhus**

År	60–79 år	80+ år	Totalt
2016	1 317	498	1 815
2015	1 267	464	1 731

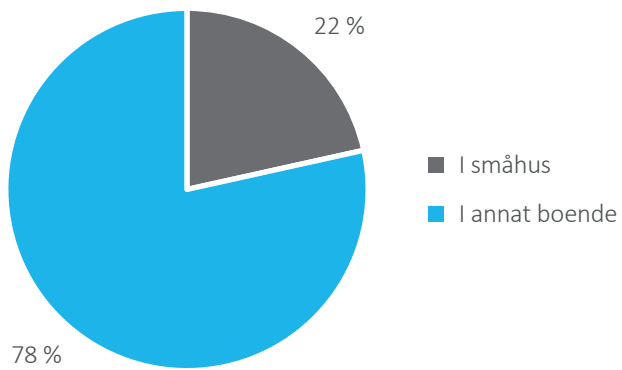
I Umeå kommun år 2016 fanns det 20 857 hushåll som bodde i småhus. Av dessa hushåll i småhus var 9 procent ensamboende äldre. Att ha en hög eller stigande andel ensamboende äldre kan göra att naturliga flyttkedjor inte uppstår i lika stor utsträckning. Samtidigt gör reavinstskatter och en brist på bostäder som är anpassade för äldre det svårare för äldre att flytta till ett behagligare boende.

Tabell 19: **Andelen ensamboende äldre i småhus av alla hushåll i småhus, Umeå kommun**

År	Hushåll i småhus	Ensamboende äldre i småhus		
		60–79 år	80+ år	60+
2016	20 857	6,3 %	2,4 %	8,7 %
2015	20 122	6,3 %	2,3 %	8,6 %

Det fanns 8 431 personer över 60 år som bodde ensamma år 2016. Av dessa var det över en femtedel som bodde i småhus.

Figur 31: **Andelen ensamboende äldres boende**



# Källförteckning

Aldén, L. & Hammarstedt, M. (2016): "Boende med konsekvens - en ESO-rapport om etnisk bostadssegregation och arbetsmarknad", Regeringskansliet

<https://eso.expertgrupp.se/rapporter/20161-boende-med-konsekvens-en-eso-rapport-om-etnisk-bostadssegregation-och-arbetsmarknad/>, 2017-11-02

Boverket (2009): "Fritt fram att sälja allmännyttan - Konsekvenser i kommunerna av tillståndspliktens upphävande"

[http://www.boverket.se/globalassets/publikationer/dokument/2009/fritt\\_fram\\_att\\_salja\\_allmannyttan.pdf](http://www.boverket.se/globalassets/publikationer/dokument/2009/fritt_fram_att_salja_allmannyttan.pdf), 2017-10-02

Inspektionen för vård och omsorg (2016): "Hem för vård eller boende (HVB)"

<https://www.ivo.se/tillstand-och-register/sol-tillstand/hem-for-var-d-eller-boende-hvb/>, 2017-11-02

Kulturdepartementet (2006): "Den segregerade integrationen – Om social sammanhållning och dess hinder"

<http://www.regeringen.se/49bb00/contentassets/8abbae5ea9c540f4b8a34bc905bb8752/den-segregerade-integrationen-sou-200673>, 2017-11-02

SCB (2016): "Finland och Irak de två vanligaste födelseländerna bland utrikes födda"

[http://www.scb.se/sv\\_/Hitta-statistik/Artiklar/Finland-och-Irak-de-tva-vanligaste-fodelselanderna-bland-utrikes-fodda/](http://www.scb.se/sv_/Hitta-statistik/Artiklar/Finland-och-Irak-de-tva-vanligaste-fodelselanderna-bland-utrikes-fodda/), 2017-11-14

SKL (2016): "Planläggning och tidsåtgång 2016 – Jämförelser inom detaljplaneområdet"

<https://skl.se/tjanster/merfranskl/oppnajokforelser/planlaggningochtidsatgang.11728.html>, 2017-11-14

Socialstyrelsen (2010): "Hemlöshetens omfattning i Sverige"

[www.socialstyrelsen.se/hemloshet/omfattning](http://www.socialstyrelsen.se/hemloshet/omfattning), 2017-11-07

Socialstyrelsen (2011): "Hemlöshet och utestängning från bostadsmarknaden – omfattning och karaktär"

[www.socialstyrelsen.se/Lists/Artikelkatalog/Attachments/18523/2011-12-8.pdf](http://www.socialstyrelsen.se/Lists/Artikelkatalog/Attachments/18523/2011-12-8.pdf), 2017-10-31

Socialstyrelsen (2017): "Hemlöshet 2017 – Omfattning och karaktär"

<http://www.socialstyrelsen.se/Lists/Artikelkatalog/Attachments/20765/2017-11-15.pdf>, 2017-12-04

Statens Institutionsstyrelse (2017): "Om SiS"

<https://www.stat-inst.se/om-sis/>, 2017-11-10

Stridsman, E. & Strömberg, A. (2009): "Faktorer som påverkar utbildningsprocessen och fastighetsvärderingen vid utbildning", Högskolan i Halmstad

<http://www.diva-portal.org/smash/get/diva2:306276/FULLTEXT01.pdf>, 2017-11-01

Umeå kommun (2016): "Hushåll och bostäder – Umeås bostadsbestånd"

[http://umea.se/download/18.3b3a3810157aea290ac168c/1476192942926/UK\\_Rapport-5\\_bostadsbesta%C2%A6%C3%A8nd\\_rapport-LR.PDF](http://umea.se/download/18.3b3a3810157aea290ac168c/1476192942926/UK_Rapport-5_bostadsbesta%C2%A6%C3%A8nd_rapport-LR.PDF), 2017-12-04

# Bilaga 1

## Beräkning av segregationsindex

Faktisk exponering <sub>Inrikes födda</sub>

$$= \frac{\sum_{j=A}^c (\text{Andel utrikes födda i bostadsområde } j * \text{Antal inrikes födda i bostadsområde } j)}{\text{Antal inrikes födda i kommunen}}$$

Faktisk exponering <sub>Utrikes födda</sub>

$$= \frac{\sum_{j=A}^c (\text{Andel utrikes födda i bostadsområde } j * \text{Antal utrikes födda i bostadsområde } j)}{\text{Antal utrikes födda i kommunen}}$$

$$\text{Förväntad exponering} = \frac{\text{Antal utrikes födda}}{\text{Antal invånare i kommunen}}$$

$$\text{Över-/underexponering} = \frac{\text{Faktisk exponering}}{\text{Förväntad exponering}}$$

