

Aktuellt om bostadsbyggandet



I rapporten redovisas bostadsbyggandet omfattning, sammansättning och lokalisering framförallt under de senaste åren men även i jämförelse med längre tidperioder.

INNEHÅLL	sida
Byggandet under 2010	3
Under behovsnivån	3
Kompletteringsmålet	4
Hyresrätten dominerar	4
Byggandet i stads- och kommundelar	5
Framtida byggande	5
Prisutveckling	6
Efterfrågan på bostäder	7

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

Omslagsbild: Ann-Margrethe Iseklint

Grafer och layout: Gunilla Guldbbrand, Guldbbrand & Guldbbrand

Kontaktpersoner

Annalena Löfgren, utvecklingsavdelningen, tel. 090-16 12 42, annalena.lofgren@umea.se

Tordleif Hansson, utvecklingsavdelningen, tel 16 12 49, tordleif.hansson@umea.se

Peter Thuresson, utvecklingsavdelningen, tel 090 16 23 70, peter.thuresson@umea.se

Byggandet under 2010

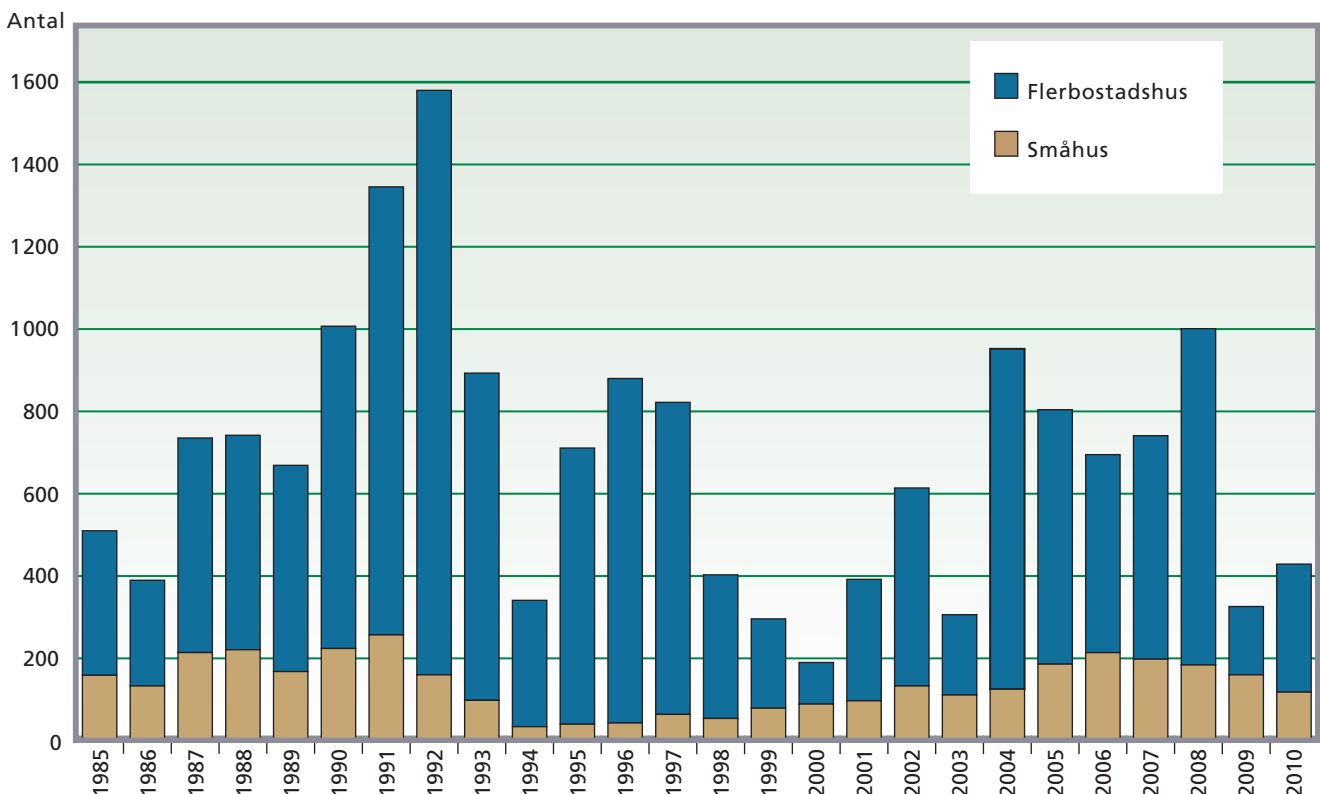
År 2010 färdigställdes 429 nya bostäder i Umeå kommun. Det är cirka hundra fler än året innan men långt ifrån tillräckligt.

Av de 429 bostäderna var 118 småhus i olika former och 311 lägenheter i flerbostadshus. Det har aldrig byggts så få småhus sedan början av 2000-talet. Det är oklart vad det låga småhusbyggandet beror på. En möjlig förklaring är att bolånetaket har haft betydelse. Många av de hushåll som bygger småhus är i 30-årsåldern och har inte hunnit skaffa sig en tillräckligt stor egeninsats. Effekter av lågkonjunkturen och ökade räntenivåer kan

vara andra orsaker. De hus som har byggts är ganska väl fördelade till olika delar av kommunen även om Tavleliden, Täfteå och Sävar dominerar något under senare år.

Huvuddelen av lägenheterna i flerbostadshus, cirka 200 stycken byggdes på Öbacka strand. Av dessa var cirka 170 var hyresrätter. Ett 40-tal bostadsrätter producerades också på Gimoborg. I kommunens regi byggdes cirka 18 omsorgslägenheter och universitetet färdigställde 24 nya bostäder för gästforskare på Gammliaområdet.

Bostadsbyggandet 1985–2010



Under behovsnivån

Förra årets bostadsproduktion ligger betydligt under den bedömda behovsnivån på 600–800 bostäder per år. Även om bostadsbyggandet inte kan avläsas årsvis då färdigställandet sker i etapper utan koppling till kalenderårsskiftena är de nu aktuella produktionsvolymerna för låga. Under de tre senaste åren har det byggts i genomsnitt 545 nya bostäder per år och ser

man produktionen i ett femårs-perspektiv blir genomsnittssiffran 640. Även den nivån är för låg sett till de senaste årens kraftiga befolkningstillväxt. En god tillgång på bostäder och ett attraktivt bostadsutbud är grundläggande för att säkra Umeås fortsatta tillväxt men också av stor betydelse för välfärden för de kommuninvånare som redan bor här.

Kompletteringsmålet

En stor del av det senaste årets bostadsbyggande har ägt rum i kompletterings- och förtättningsområden i Umeås centrala delar. För att åstadkomma ett långsiktigt hållbart byggande har kommunfullmäktige satt ett mål om att minst hälften av byggandet ska ske genom komplettering av befintliga områden. Under förra året byggdes hela 75 procent av alla nya bostäder

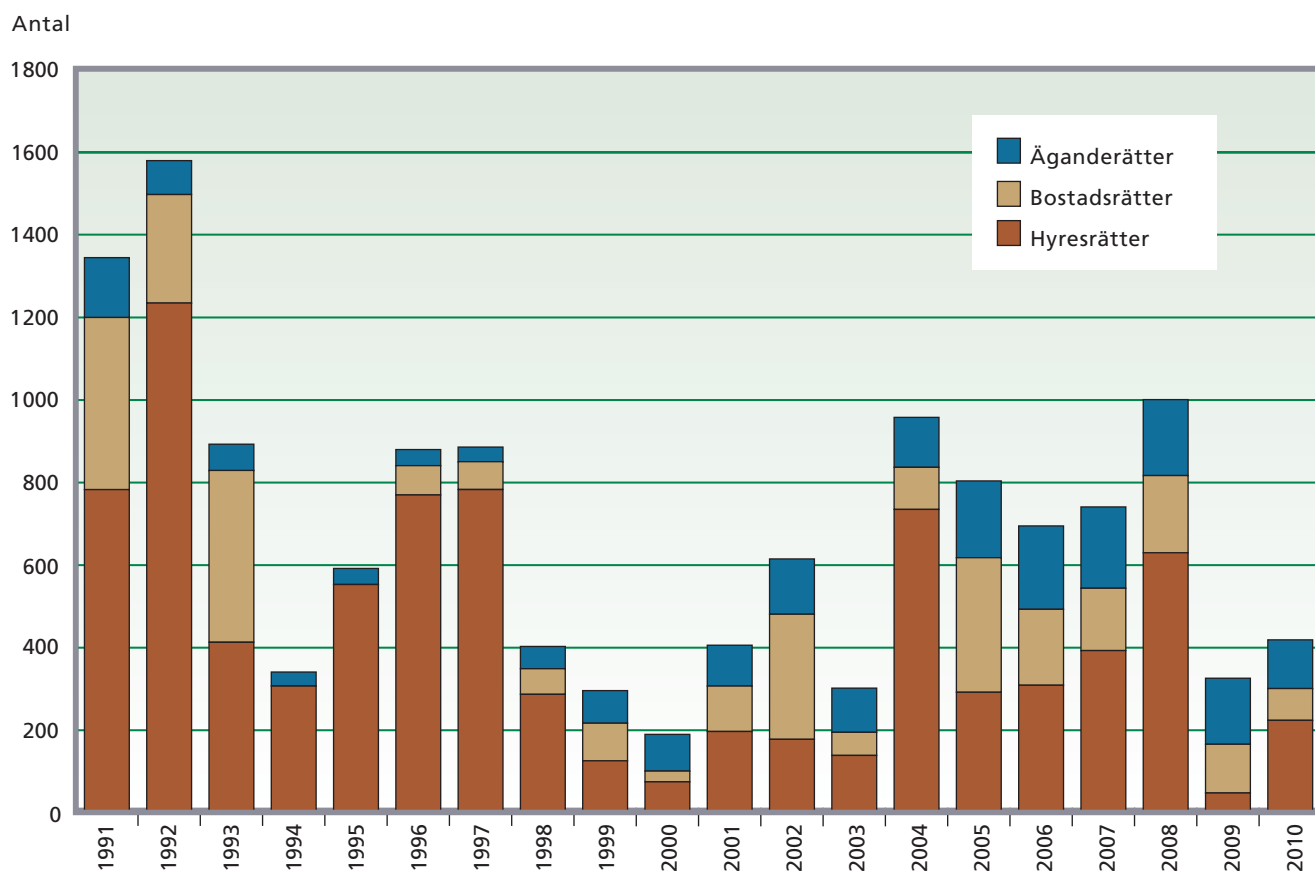
inom centralorten Umeå eller andra tätorter i kommunen. Motsvarande siffra för de senaste fem åren är cirka 50 procent. Fördelarna med en tätare stad är att befintlig infrastruktur i form av gator och vägar, skolor med mera kan nyttjas bättre samt att förutsättningarna för att minska trafikarbetet förbättras. Tendensen är också att allt fler grupper väljer att bosätta sig centralt.

Hyresrätten dominerar

Bostadsmarknaden behöver ett varierat bostadsutbud av olika upplåtelseformer och storlekar så att bostadsefterfrågan för olika grupper kan tillgodoses. Hyresrätten är en viktig upplåtelseform i en tillväxtort som Umeå med en ung och rörlig befolkning. Ungefär 15 000 människor flyttar in och ut från kommunen varje år. Det ställer krav på att bostadsmarknaden

har ett utbud som svarar upp mot ett stort utbyte av studenter och yrkesverksamma med koppling till forskning och tillväxtnäringar. Lyckligtvis har produktionen av nya hyresrätter i Umeå legat på en hög nivå under de senaste åren eftersom flera större projekt har varit aktuella. Lilljansberget, Marielund och Öbacka strand är några exempel.

Bostadsbyggandets fördelning på upplåtelseformer 1991–2010

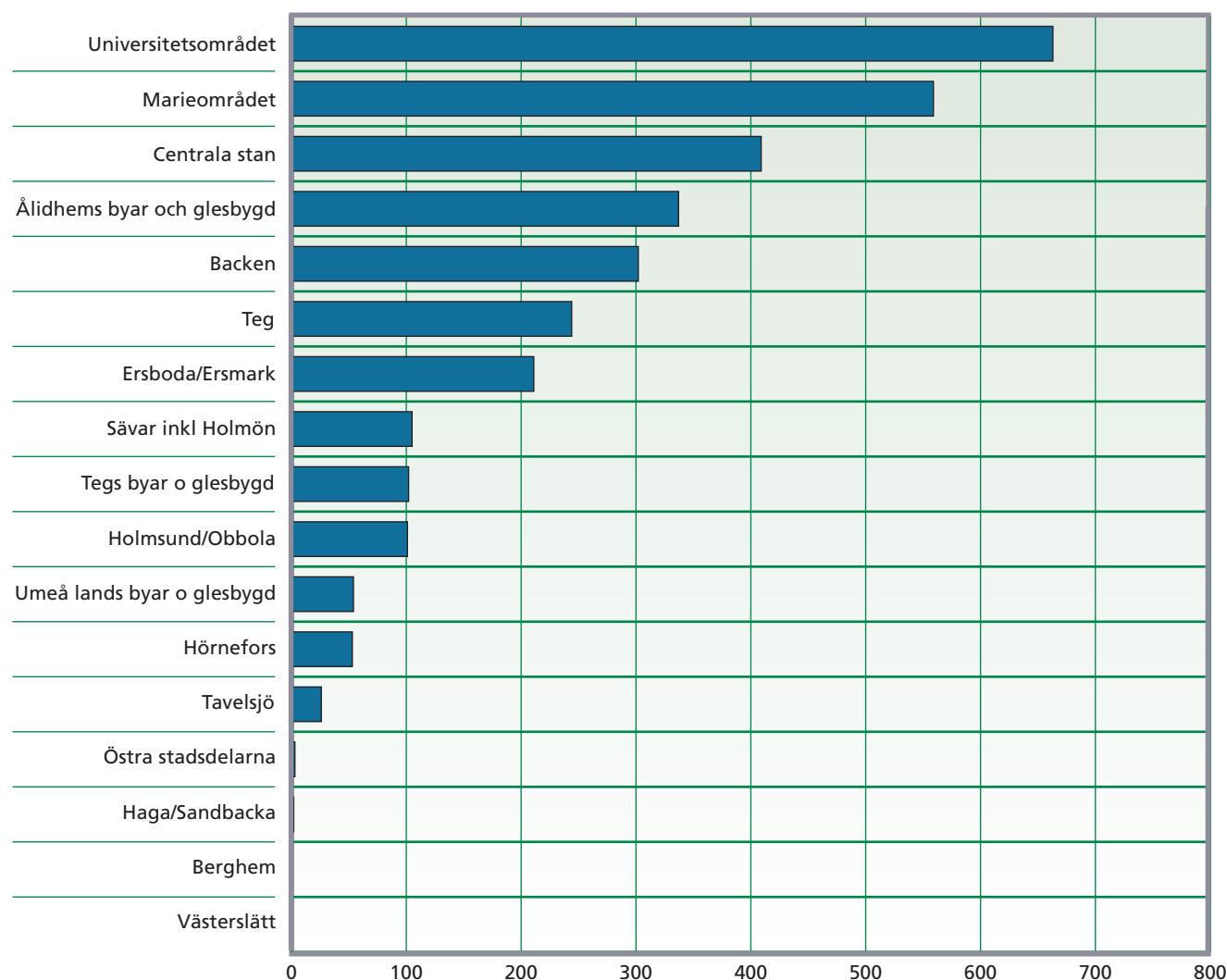


Byggandet i stads- och kommundelar

Av de cirka 3 200 bostäder som byggts de senaste fem åren har flest producerats i Universitetsområdet och Marieområdet. Förklaringen är naturligtvis de nya bostadsområdena på Lilljansberget och Mariestrand. Centrala stan, Tomtebo/Tavleliden och Backen ligger

också väl framme. I centrala stan handlar det om Öbacka Strand och ett antal kompletteringsprojekt. På Backen ligger byggandet på Umedalen bakom siffrorna. Av kommundelarna har det byggts mest i Sävar.

Byggandet i stads- och kommundelar 2006–2010



Framtida byggande

Även under innevarande år kommer färdigställandet sannolikt inte heller att nå upp till målsättningen om cirka 600 nya bostäder. Bedömningen är i stället en

fortsatt nivå omkring 400 nya bostäder. I dagsläget ser det ut som om bostadsproduktionen sätter fart först 2014.

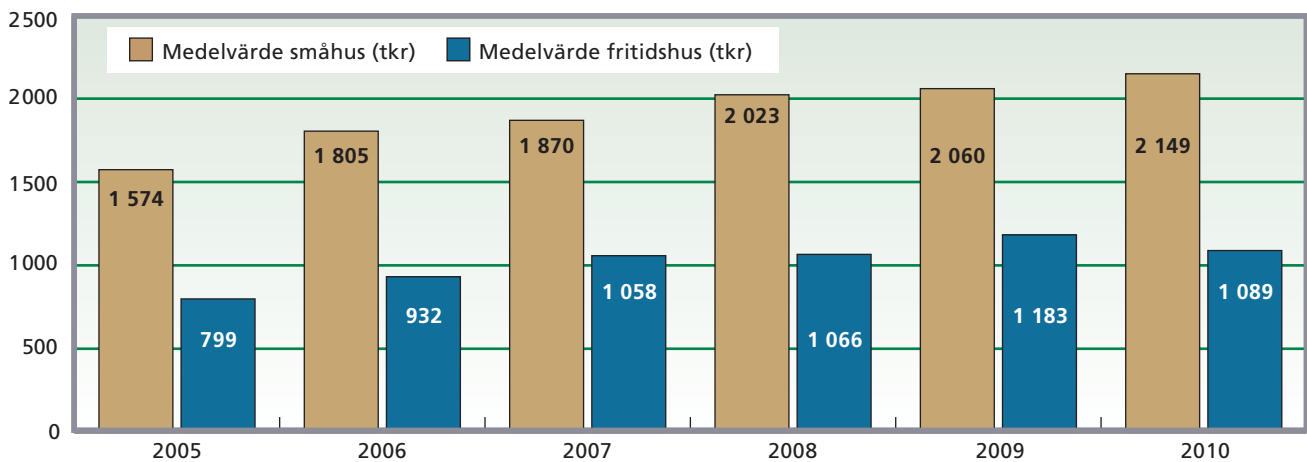
Prisutvecklingen

Det säljs cirka 600 småhus i Umeå varje år. Genomsnittspriset för ett småhus i Umeå har stigit med nästan 600 000 kr under de senaste fem åren. Det motsvarar cirka 37 procent i ökning. Sedan är variationen i köpeskillingen naturligtvis ganska stor beroende på det geografiska läget.

Ett fritidshus i Umeå kostar ungefär hälften av vad ett småhus gör. Genomsnittspriset för fritidshus i Umeå

kommun ligger idag på cirka 1,1 miljoner kronor. På samma sätt som för småhusen är läget helt avgörande och priset växlar kraftigt. Antalet fritidshusförsäljningar är också betydligt färre cirka 75 per år vilket gör att sammansättningen i utbudet kan påverka genomsnittspriset enstaka år rätt så mycket. Den procentuella prisuppgången på fritidshus är också exakt lika stor som för villorna eller 36 procent på fem år.

Genomsnittspriser på småhus och fritidshus 2005–2010. Priser (tkr)

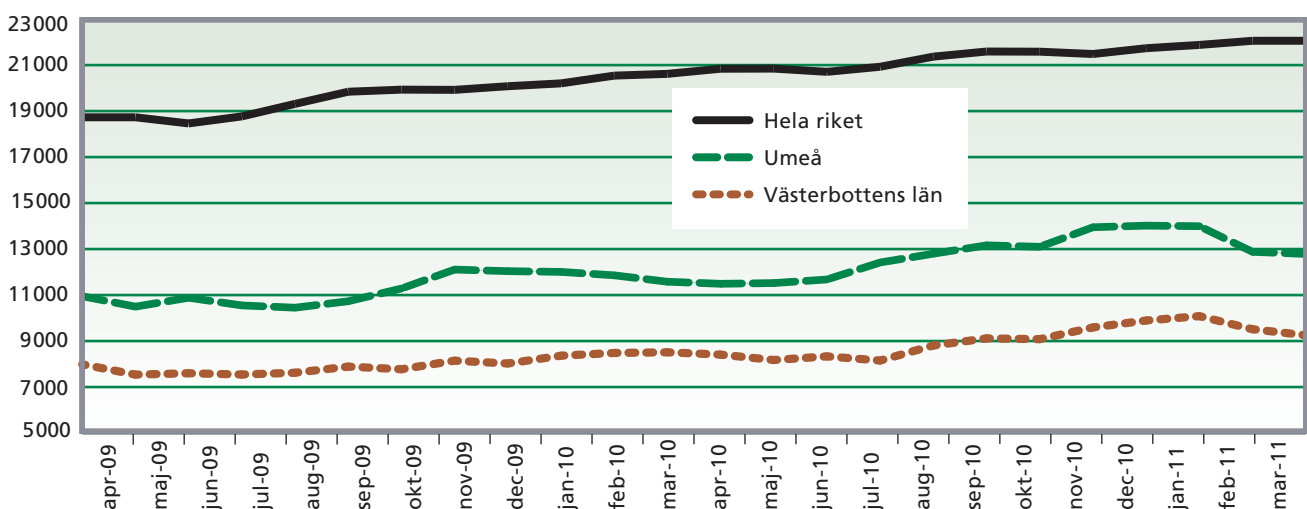


Priserna på bostadsrätter kan uppvisa stora variationer över tiden beroende på vilka större nybyggda projekt som är ute till försäljning samt vilka äldre bostadsrättslägenheter som finns i utbudet den aktuella perioden. Det kan därför vara vanskligt att studera utvecklingen mellan enskilda kvartal. I figuren nedan redovisas månadsvariationen under två år. Prisnivån

i Umeå har under perioden ökat från cirka 11 000 kronor/kvm och upp till 14 000 kr/kvm för att sedan sjunka något.

Det finns anledning att tro att fastighetspriserna kommer att öka i måttligare takt med tanke på stigande bolåneräntor och stramare kreditprövning.

Månadsvis prisutveckling på bostadsrätter. Priser kr/kvm



Efterfrågan på bostäder

Mycket talar för att de senaste årens starka befolkningstillväxt fortsätter även under innevarande år. Mot bakgrund av de förväntade låga färdigställandenivåerna och den nästan obefintliga vakansgraden kommer det sannolikt att innebära att glappet mellan utbud

och efterfrågan på bostäder ökar. Det är synnerligen betydelsefullt att byggandet tar fart och gärna då med den typ av bostäder som vänder sig mot unga som ska etablera sig på bostadsmarknaden.

Folkökning i jämförelse med bostadsbyggandet 1985–2010

Antal

