

# Ny rekordnivå på villapriser

*Aktuellt på bostadsmarknaden januari-juni 2019*



# Innehåll

<b>3</b>	<b>Sammanfattning</b>
<b>4</b>	<b>Bostadsrätter</b>
4	Högre genomsnittliga kvadratmeterpriser än efter minskningen år 2017
6	Blandad utveckling för bostadsrätter inom Umeå tätort
7	Kvadratmeterpriserna på tvåor och större har varit stabila eller ökat
8	Positiv prisutveckling eller stabil nivå i de flesta universitetsstäder
10	Många bostadsrätter har sålts under de senaste fem åren
<b>12</b>	<b>Villor</b>
12	Oförändrat kvadratmeterpris men ny rekordnivå på medianpriset
13	Nya toppnoteringar av K/T-tal på Umeå kommuns villamarknad
<b>15</b>	<b>Tidsseriebrott 2014/2015 samt 2015/2016</b>

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

Omslagsbild: Jojjon Hamrén

**Kontaktpersoner:**

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

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

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

[Analysgruppen@umea.se](mailto:Analysgruppen@umea.se)

# Sammanfattning

Kvadratmeterpriset för sålda bostadsrätter i Umeå kommun minskade efter år 2017 då priserna var som allra högst. Sedan dess har dock det genomsnittliga kvadratmeterpriset legat på en högre nivå än vad det gjorde direkt efter minskningen. Detta tyder på att marknaden har varit relativt stabil och håller på att återhämta sig efter nedgången efter 2017. Även antalet sålda bostadsrätter har varit på en högre nivå under de senaste två åren. Återhämtningen sker alltså både i prisnivå och antal sålda objekt. Ökningen går något långsammare än tidigare och det verkar inte vara samma "prisrace" utan mer en stabil ökning. Ofta analyseras Stockholms bostadsmarknad och dess upp- och nedgångar och slutsatser dras om hela Sverige. Stockholms bostadsmarknad är den enskilt största bostadsmarknaden men den representerar inte nödvändigtvis alltid resten av Sverige. En kris i Stockholm behöver inte betyda att det är kris även på Umeås bostadsmarknad. Så verkar vara fallet här då Umeås bostadsmarknad har återhämtat sig väl efter nedgången.

Kvadratmeterpriserna på bostadsrätter i Umeå kommun är fortsatt på en väldigt hög nivå och priserna varierar månad för månad såsom det alltid gjort. Det första halvåret 2019 startade med stigande priser för att sedan följas av en nedgång och en stabil period då priserna förblev oförändrade. Halvåret avslutades med en ökning och det genomsnittliga priset per kvadratmeter landade då på 28 000 kronor. Kvadratmeterpriset i juni 2019 var två procent lägre än kvadratmeterpriset i juni 2018. Även för länet som helhet var mönstret totalt sett ungefär detsamma förutom att priserna ökade även i april. I Sverige som helhet sjönk priserna i januari men steg sedan, om än svagt under vissa månader. Under det första halvåret 2019 har sju av åtta kommuner med universitetsstäder en positiv eller oförändrad bostadsprisutveckling jämfört med första halvåret 2018. I Luleå steg det genomsnittliga kvadratmeterpriset för bostadsrätter med nio procent. I Lund steg det med sex procent, i Linköping med tre procent och i Stockholm med en procent. I Umeå, Uppsala och Göteborg var priserna oförändrade. Endast i Karlstad sjönk priserna och då med två procent.

Det har skett betydligt fler försäljningar av bostadsrätter under de senaste fem åren jämfört med tidigare. Mellan 2005 och 2014 såldes i genomsnitt cirka 370 bostadsrätter per halvår. Efter 2014 har det i genomsnitt sålts 620 bostäder per halvår. Allra flest bostäder har det dock sålts under de senaste två åren. Under det första halvåret 2019 såldes det 604 bostadsrätter i Umeå kommun. Vilket är något lägre än första halvåret 2018 då det såldes 666 bostadsrätter.

Priset per kvadratmeter på villor har ökat sedan motsvarande halvår 2018 och ligger nu på 27 500 kronor. Det är på en liknande nivå som det var under andra halvåret 2018 och är det näst högsta värdet som uppnåtts. Endast under första halvåret 2017 var medianpriset per kvadratmeter högre då det låg på 27 600 kronor.

Kvadratmeterpriserna för villor har ökat stabilt under de senaste åren. Antalet sålda villor per halvår har också varit på en betydligt högre nivå sedan år 2017 jämfört med tidigare. Medianpriset för villorna som sålts i Umeå kommun nådde en ny toppnotering under det första halvåret 2019 med 3,49 miljoner kronor. Den genomsnittliga boytan var 131 kvadratmeter. Medianpriset har därmed ökat med en procent sedan första halvåret 2018. K/T-talet nådde också en ny rekordnivå under det andra kvartalet på 1,65. Den genomsnittliga villan som såldes i länet under det första halvåret 2019 var 127 kvadratmeter stor och kostade 2,41 miljoner.

Att Umeå kommun ligger över det genomsnittliga kvadratmeterpriset när det gäller villor men inte bostadsrätter kan förklaras av att Umeå på bostadsrättsmarknaden jämförs med andra både större och mindre städer. Det är på dessa platser bostadsrätter finns. De existerar inte över hela Sveriges geografiska yta. Bara i Umeå kommun ser vi att 99 procent av alla bostadsrätter finns i Umeå tätort. När det gäller villorna finns däremot en större geografisk spridning vilket medför att Umeå kommun jämförs med hela Sverige. Och då har Umeå kommun högre priser än snittpriserna.

# Bostadsrätter

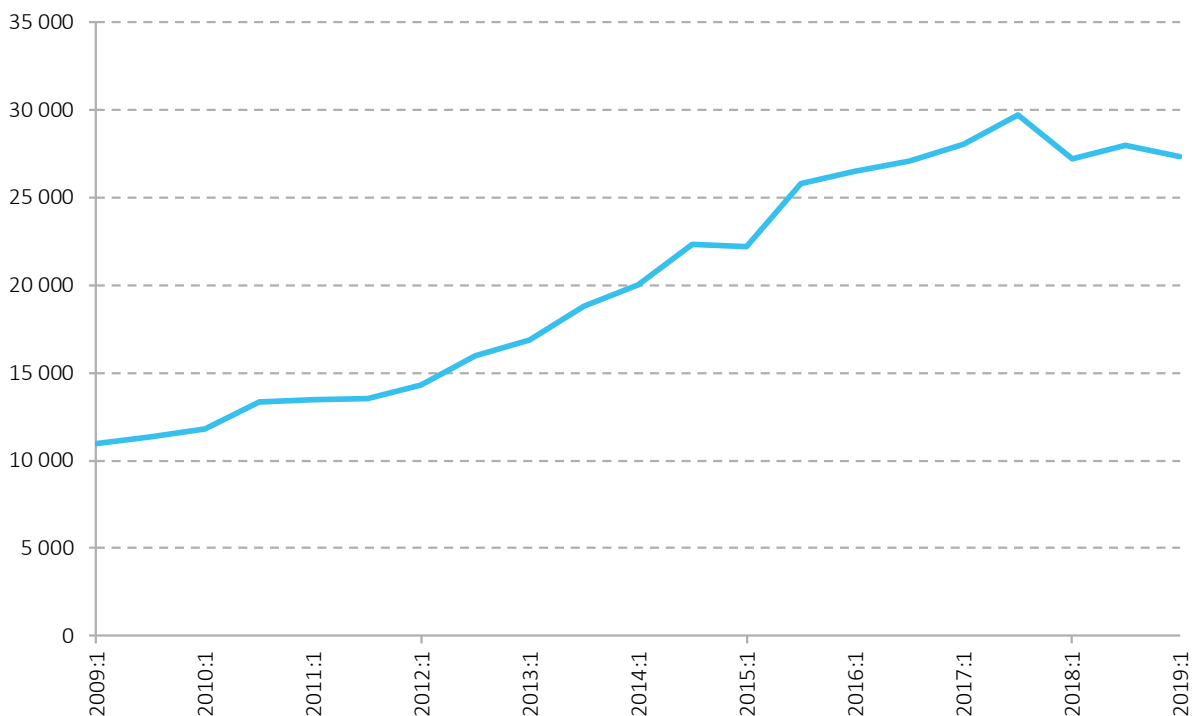
## Högre genomsnittliga kvadratmeterpriser än efter minskningen år 2017

Kvadratmeterpriserna i Umeå kommun är fortsatt på en väldigt hög nivå. När amorteringskraven skärptes år 2017 spåddes nedgångar i prisnivån. Detta skedde förvisso, men endast under det första efterföljande halvåret. Sett över genomsnittliga halvårspriser så håller sig priserna ändå på en jämn och hög nivå. Det finns nedgångar vissa månader men det fanns det även innan år 2017. Priserna varierar månad för månad och så har alltid varit fallet. Kvadratmeterpriserna minskade som sagt efter det andra halvåret 2017 då priserna var som allra högst. Men sedan dess har det genomsnittliga kvadratmeterpriset legat på en högre nivå än vad det gjorde vid minskningen som inträffade efter år 2017. Återhämtningen sker alltså både i prisnivå och antal sålda objekt. Ökningen går något långsammare än tidigare så det verkar inte vara samma "prisrace" som tidigare utan det är en mer stabil ökning.

Ofta analyseras Stockholms bostadsmarknad och dess upp- och nedgångar och slutsatser dras om hela Sverige. Men det som är sant där är inte givet att det är sant här. En kris i Stockholm behöver inte betyda att det är kris även på Umeås bostadsmarknad. Stockholms bostadsmarknad är den enskilt största bostadsmarknaden men den representerar inte nödvändigtvis alltid resten av Sverige.

De stora volymerna av mindre lägenheter som byggts under de senaste åren ser inte ut att ha påverkat priserna nämnvärt.

**Figur 1. Prisutveckling bostadsrätter i Umeå kommun, genomsnitt per halvår.**



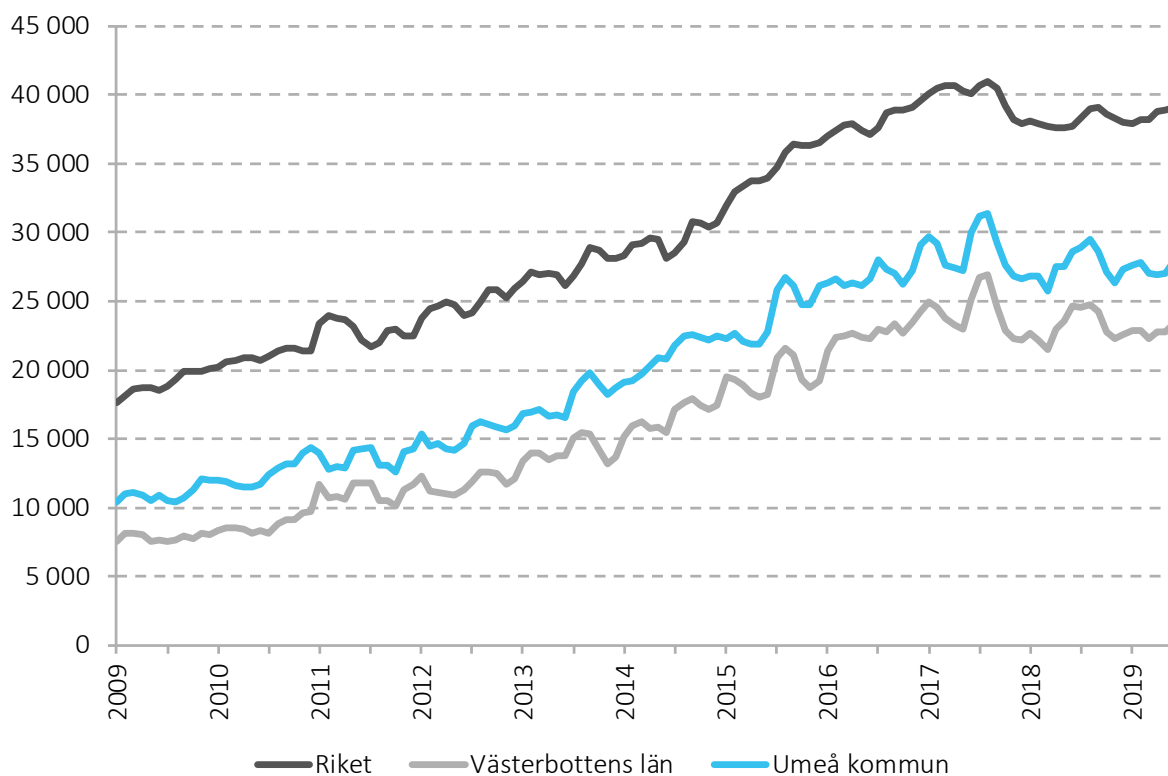
För att analysera månad för månad så startade det första halvåret 2019 med stigande priser. Efter detta skedde en svag minskning men halvåret avslutades ändå starkt efter en ökning i juni. Det genomsnittliga priset per kvadratmeter var då 28 000 kronor. Detta är två procent lägre än kvadratmeterpriset i juni 2018.

Kvadratmeterpriset i juni 2019 var dock högre än de avslutande månaderna år 2018.

Länet uppvisar samma mönster vilket inte är förvånansvärt då 64 procent av länets försäljningar sker i Umeå kommun (Umeå och Skellefteå tillsammans står för 97 procent av alla försäljningar). Det genomsnittliga priset per kvadratmeter var marginellt lägre detta halvår jämfört med det första halvåret förra året. Prisnivån i juni var den högsta under första halvåret och var även högre än det avslutande kvartalet år 2018. I länet har medelpriset stigit med fyra procent sedan andra halvåret 2018 avslutades.

Priserna i riket har utvecklats något annorlunda jämfört med Västerbottens län. Den första månaden 2019 fortsatte nedgången som börjat under det sista kvartalet 2018, men sedan dess har priserna på riksnivå stigit relativt stadigt, om än svagt under vissa månader. Totalt sett ökade priserna i riket med tre procent mellan andra halvåret 2018 och första halvåret 2019.

**Figur 2. Prisutveckling bostadsrätter. Umeå, Västerbotten och riket.**

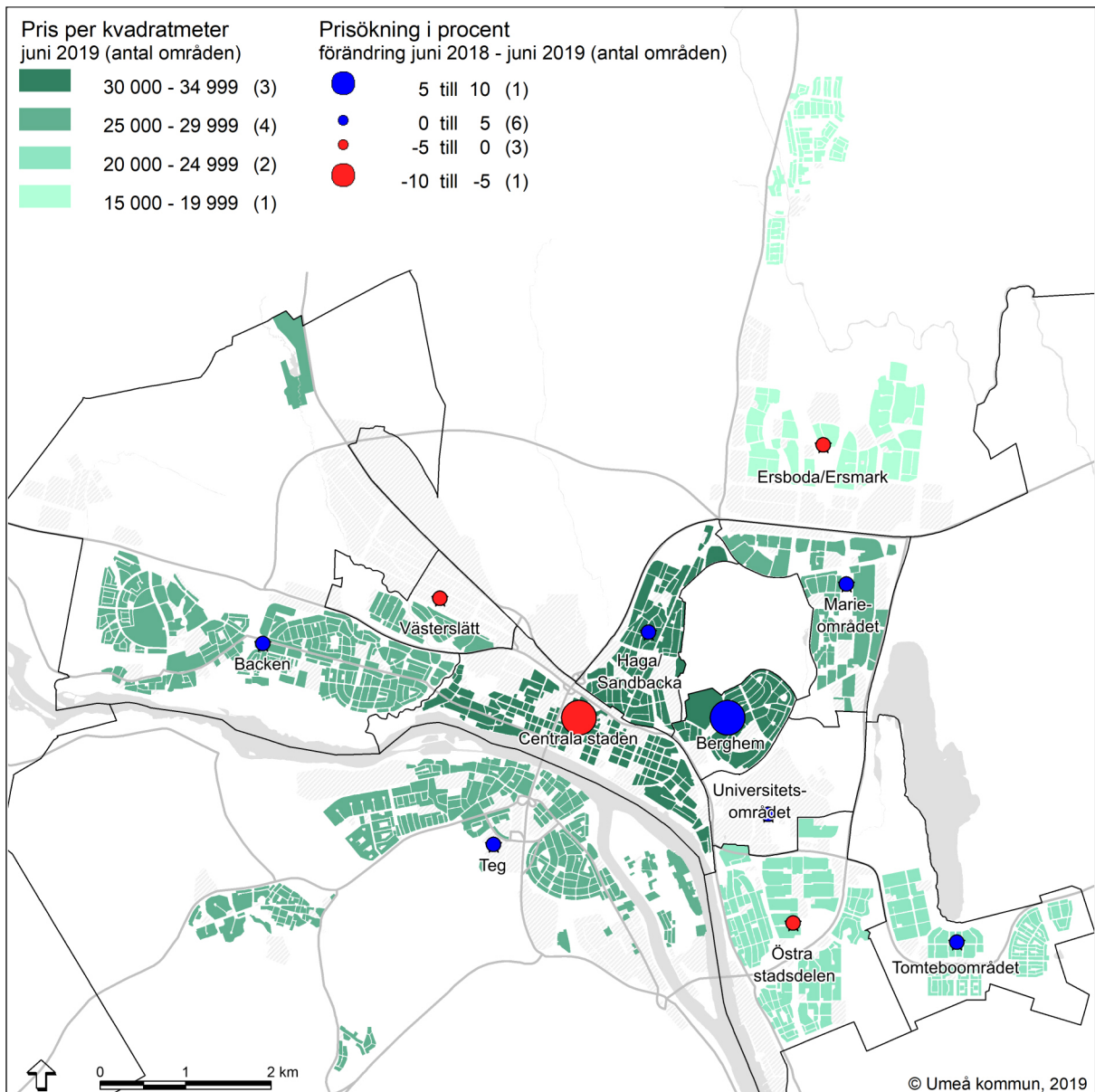


## Blandad utveckling för bostadsrätter inom Umeå tätort

Tidigare har Berghem, Haga/Sandbacka och Centrala staden legat i topp på kvadratmeterpriser och så är även läget detta halvår. Jämfört med första halvåret 2018 är utvecklingen blandad. På Berghem har priserna stigit med sex procent, på Haga har priserna varit stabila och är alltså på samma nivå medan priserna i Centrala staden har minskat med sju procent.

Även för övriga områden har utvecklingen varit blandad. Kvadratmeterpriserna har minskat cirka en till två procent på Västerslätt, Ersboda/Ersmark, Östra stadsdelen och Tomteboområdet. Men på Backen, Teg och Marieområdet har priserna ökat något. Mellan två och tre procent.

**Figur 3. Genomsnittligt kvadratmeterpris för bostadsrätter och prisökning (%) första halvåret 2019.**



## Kvadratmeterpriserna på tvåor och större har varit stabila eller ökat

Under det första halvåret 2019 såldes 604 bostadsrätter i Umeå kommun. Jämfört med första halvåret 2019 såldes lika många ettor, färre tvåor och något färre treor och fyror.

Prisutvecklingen per bostadsrättsstorlek visar att kvadratmeterpriset har ökat med sex procent för ettor. För tvåor och fyror har priserna ökat med två respektive 5 procent och treorna har minskat med fem procent.

Jämfört med andra halvåret 2018 har det sålts färre ettor och priserna på dessa även gått ner och detta stämmer helt överens med det mönster som finns i Umeå kommun där det säljs färre ettor under våren och då är även priserna lägre. Under det andra halvåret när universitetets hösttermin börjar och många studenter kommer till kommunen är efterfrågan större och därmed blir priserna högre.

**Figur 4. Prisutveckling bostadsrätter efter antal rum.**

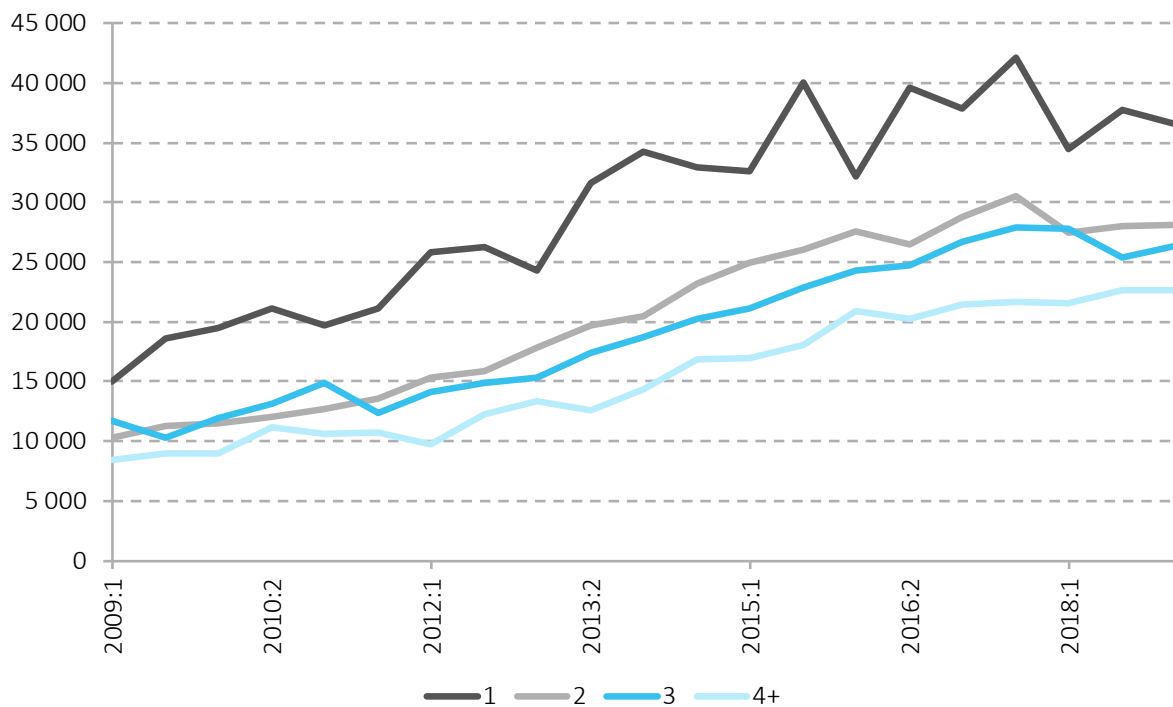


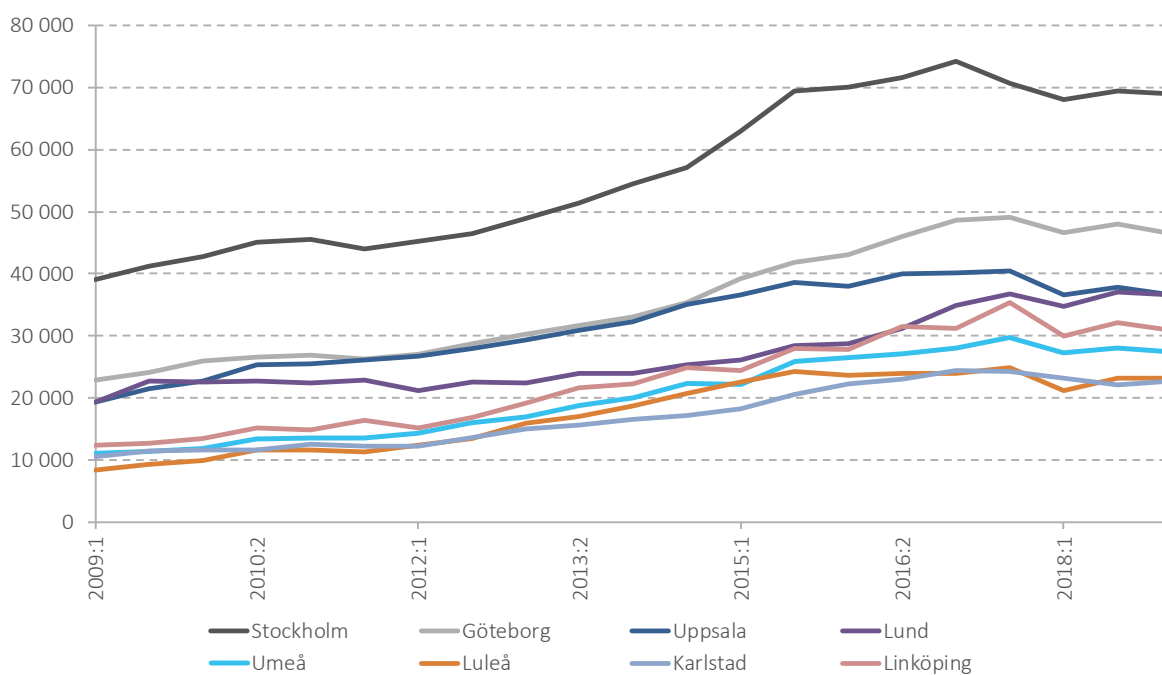


Foto: Robert Rösth

## Positiv prisutveckling eller stabil nivå i de flesta universitetsstäder

Under det första halvåret 2019 har sju av åtta kommuner med universitetsstäder en positiv eller oförändrad bostadsprisutveckling jämfört med första halvåret 2018. I Luleå steg det genomsnittliga kvadratmeterpriset för bostadsrätter med nio procent. I Lund steg det med sex procent, i Linköping med tre procent och i Stockholm med en procent. I Umeå, Uppsala och Göteborg var priserna oförändrade. Endast i Karlstad sjönk priserna och då med två procent.

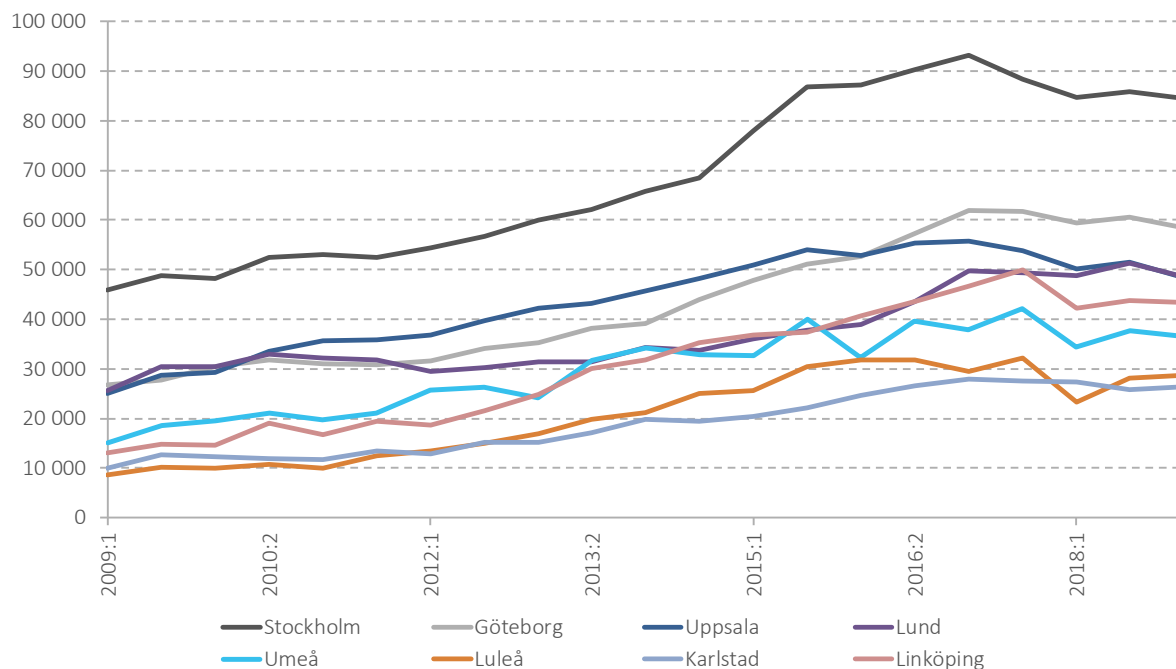
**Figur 5. Prisutveckling bostadsrätter efter universitetsstad.**





Kvadratmeterpriserna för ettor har ökat mer än priserna för bostadsrätter totalt sett i flera av kommunerna. De har ökat mest i Luleå med hela 23 procent jämfört med första halvåret 2018. Därefter har de ökat näst mest i Umeå med sex procent. I Linköping har de ökat med tre procent och i Stockholm och Lund har priserna varit oförändrade. I Karlstad, Uppsala och Göteborg har priserna minskat med tre, tre respektive två procent.

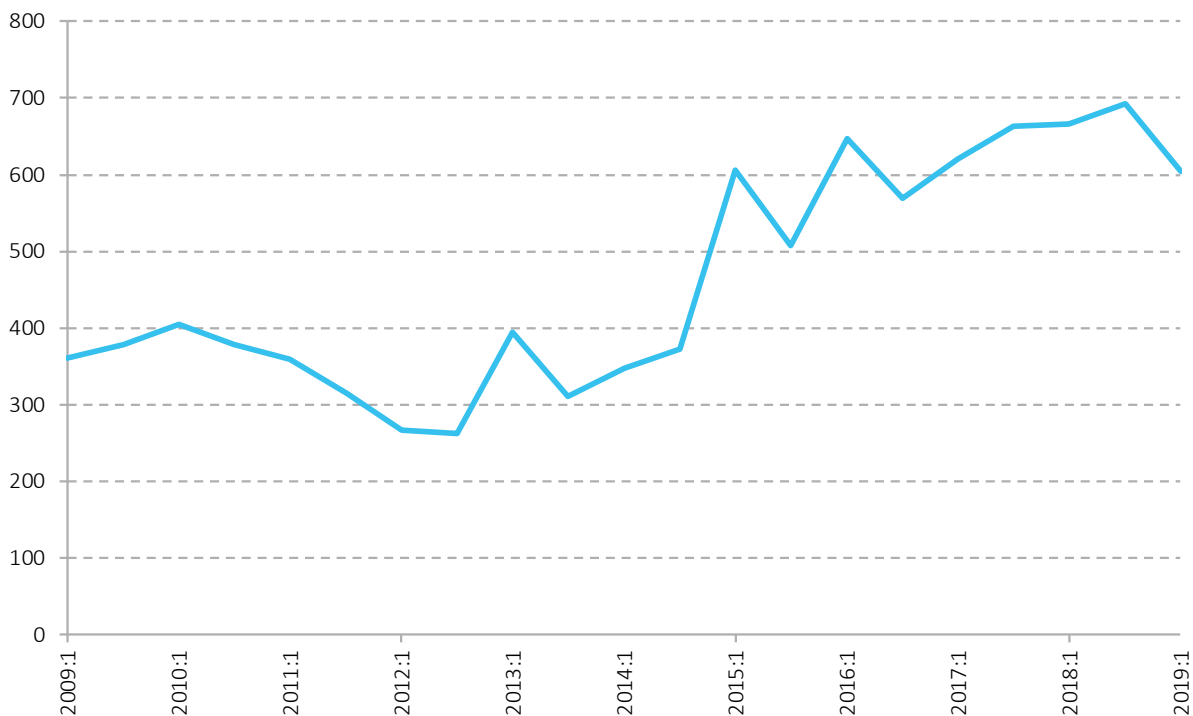
**Figur 6. Prisutveckling enrumsbostadsrätter efter universitetsstad.**



## Många bostadsrätter har sålts under de senaste fem åren

Det har skett betydligt fler försäljningar under de senaste 5 åren jämfört med tidigare. Mellan 2005 och 2014 såldes i genomsnitt cirka 370 bostadsrätter per halvår. Efter 2014 har det i genomsnitt sålts 620 bostäder per halvår. Allra flest bostäder har det dock sålts under de senaste två åren.

**Figur 7. Antal försäljningar av bostadsrätter per halvår i Umeå kommun.**



Totalt har 604 överlåtelse av bostadsrätter i Umeå kommun rapporterats in till Svensk Mäklarstatistik AB för det första halvåret 2019. Det är färre än under det första halvåret 2018, då antalet var 666. Av periodens totalt 604 överlåtelse var 16 nyproducerade bostadsrätter. För hela länet rapporterades totalt 939 försäljningar, varav 26 nyproducerade bostadsrätter. Det innebär att Umeås försäljningar utgör 64 procent av länets totala antal försäljningar och 61 procent av försäljningarna av nyproducerade bostadsrätter under perioden. För Skellefteå rapporterades 307 försäljningar, vilket utgör 33 procent av länets total. Resterande 28 inrapporterade försäljningar, eller tre procent, avser övriga kommuner i länet.

**Figur 8. Antal sålda bostadsrätter per månad första halvåret 2019.**

Månad	Västerbottens län		Umeå kommun	
	Totalt	Nyproducerade	Totalt	Nyproducerade
Januari	107	4	79	3
Februari	133	3	77	2
Mars	162	5	101	3
April	158	3	101	2
Maj	215	5	142	1
Juni	164	6	104	5
<b>Totalt</b>	<b>939</b>	<b>26</b>	<b>604</b>	<b>16</b>

Totalt såldes 599 bostadsrätter i Umeå tätort under det första halvåret 2019. Det är drygt 70 fler än motsvarande halvår föregående år. Omsättningen av lägenheter var under perioden störst i områdena Centrala staden med 108 överlåtelse, Backen med 83 överlåtelse och Teg med 78 överlåtelse. Lägst var omsättningen på Västerslätt, där endast 15 överlåtelse ägde rum.

**Figur 9. Antal sålda bostadsrätter per halvår och nyckelkodsområde i Umeå tätort.**

Halvår	Berghem	Haga/Sand-backa	Centrala staden	Västerslätt	Ersboda/Ersmark	Backen	Teg	Östra stadsdelen	Marieområdet	Tomteboområdet
2013:1	33	34	86	16	37	46	41	22	59	21
2013:2	39	49	75	15	39	109	37	30	39	16
2014:1	40	42	81	12	40	130	44	52	43	11
2014:2	56	84	78	21	45	55	56	60	63	19
2015:1	44	80	73	9	44	74	52	41	120	21
2015:2	40	52	65	15	42	82	70	47	70	15
2016:1	49	92	76	6	57	95	57	58	164	120
2016:2	56	75	90	17	68	81	83	59	79	91
2017:1	51	66	126	17	72	110	77	77	103	63
2017:2	63	63	105	13	71	81	80	73	80	62
2018:1	42	68	133	15	54	76	73	63	94	55
2018:2	63	71	110	18	52	70	84	66	113	55
2019:1	39	71	108	15	48	83	78	50	67	40

# Villor

## Oförändrat kvadratmeterpris men ny rekordnivå på medianpriset

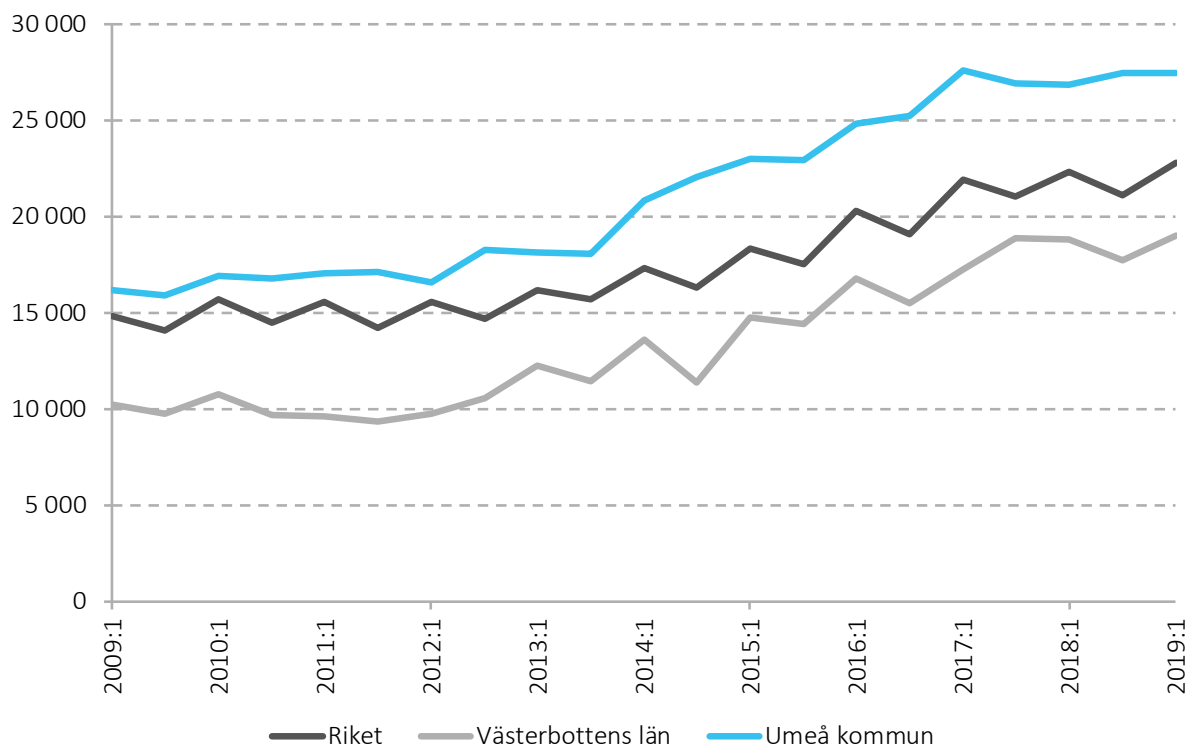
Medianpriset för villorna som sålts i Umeå kommun nådde en ny toppnotering under det första halvåret 2019 med 3,49 miljoner kronor. Medianpriset har därmed ökat med en procent sedan första halvåret 2018.

Medianpriset per kvadratmeter på villor har ökat sedan motsvarande halvår 2018 och ligger nu på 27 500 kronor. Det är på en liknande nivå som det var under andra halvåret 2018 och är det näst högsta värdet som uppnåtts. Endast under första halvåret 2017 var medianpriset per kvadratmeter högre då det låg på 27 600 kr.

På läns- och riksnivå har det funnits ett tydligt mönster med en positiv prisutveckling under det första halvåret och en negativ utveckling under det andra halvåret. År 2017 och 2018 avvek dock något från detta mönster men under de senaste två halvåren ser mönstret ut att ha återvänt. Det första halvåret 2019 har medianpriset per kvadratmeter stigit med en procent i länet jämfört med första halvåret 2018. I länet är medianpriset nu 19 100 kronor per kvadratmeter och i riket 22 800 kronor per kvadratmeter.

Gapet mellan Umeå kommuns medianpris per kvadratmeter och rikets medianpris har ökat sedan år 2013. Detta skulle kunna ha ett samband med Umeå kommuns översiktsplaner styr mot ett tätare byggande och byggande i de tillväxtstråk där infrastruktur redan existerar.

**Figur 10. Prisutveckling villor, kr/kvm (medianvärde per halvår).**



## Nya toppnoteringar av K/T-tal på Umeå kommuns villamarknad

Från och med denna rapport är det taxeringsvärdet från år 2018 som används istället för det tidigare referensåret 2015. Hela tidsserien är därmed omräknad.

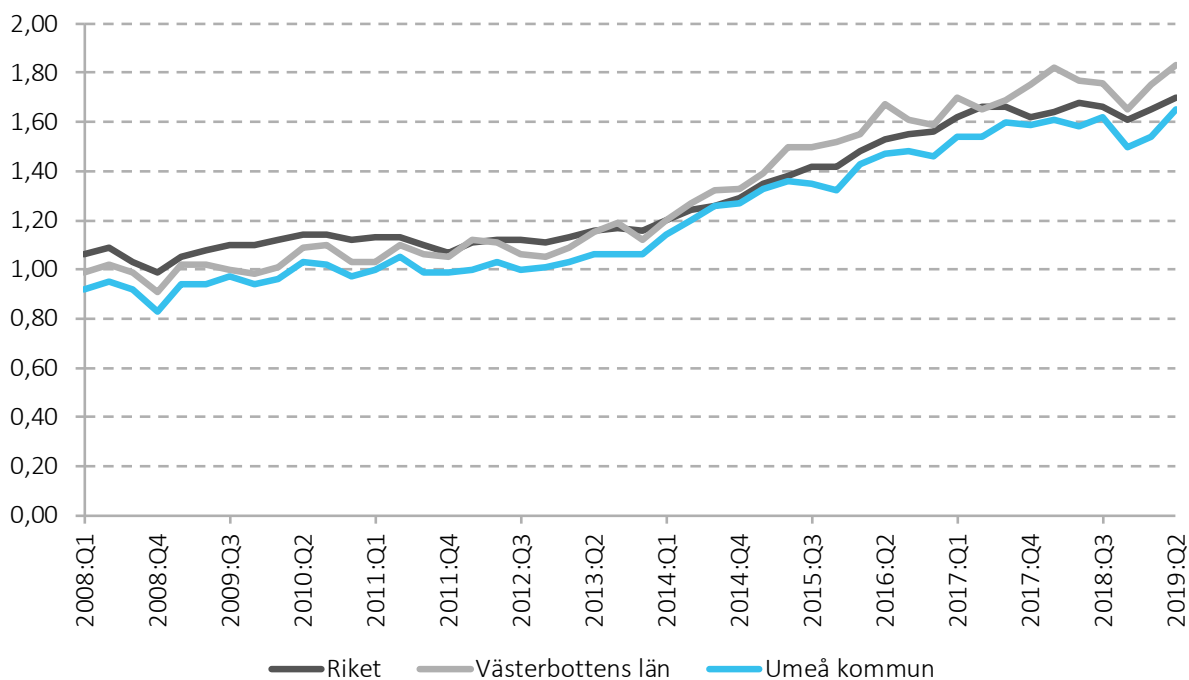
K/T-talet är kvoten mellan en villas försäljningspris och dess taxeringsvärde. Taxeringsvärdet motsvarar 75 procent av det försäljningspriserna på liknande fastigheter i samma område två år tidigare.

Under det första kvartalet år 2019 ökade K/T-talet från det föregående kvartalets värde på 1,50 upp till 1,54. Ökningen fortsatte under det andra kvartalet år 2019 och i juni nådde det en ny toppnotering på 1,65.

Att K/T-talet går upp samtidigt som mediankvadratmeterpriserna står stilla kan verka märkligt men förklaras troligast av att villorna som sålts under det första halvåret varit större än tidigare. Den genomsnittliga köpesumman har gått upp något, men villorna är också i snitt tre kvadratmeter större. Skillnaden i storlek gör ingen nämnvärd skillnad på taxeringsvärde eller köpesumma men skillnaden träder fram i kvadratmeterpriset. En annan förklaring kan vara att villorna som sålts haft ett genomsnittligt lägre taxeringsvärde jämfört med föregående halvår.

Även för Västerbottens län ökade K/T-talet under första kvartalet, till 1,75. Det fortsatte öka under det andra kvartalet då den nya toppnoteringen nåddes på 1,83. För riket ökade K/T-talet också under det första halvåret 2019. Den nya toppnoteringen inträffade andra kvartalet och är nu 1,7.

Figur 11. Prisutveckling villor, K/T-tal (medelvärde per kvartal).



## Något färre försäljningar av villor under det första halvåret

I Umeå kommun såldes 297 villor under det första halvåret 2019. Det är något fler än under första halvåret 2018 då 291 villor såldes. Totalt i länet såldes 685 villor under det första halvåret 2019. Den genomsnittliga villan som såldes i kommunen var 131 kvadratmeter stor och kostade 3,5 miljoner kronor. På länsnivå var genomsnittet under perioden 127 kvadratmeter respektive 2,4 miljoner kronor per såld villa. I tabellerna nedan visar hur senaste halvårets försäljningar av villor i kommunen var fördelade över månad och nyckelkodsområde i tätort respektive omland.

**Figur 12. Antal sålda villor per månad och nyckelkodsområde i Umeå tätort.**

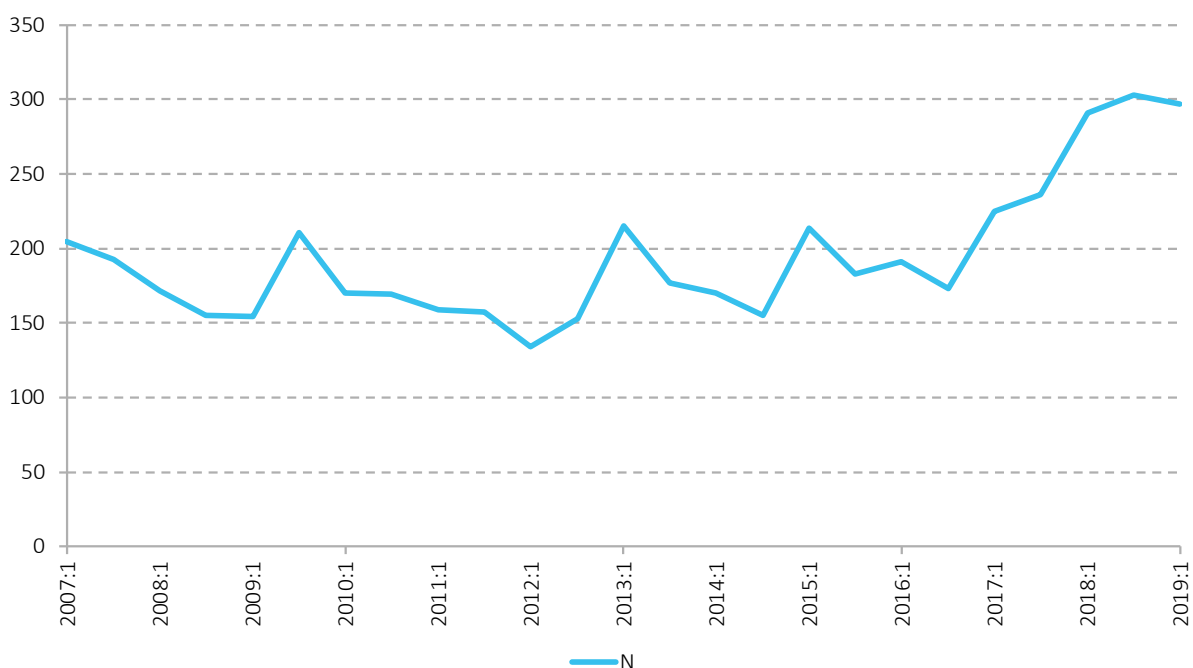
Månad	Berghem	Haga/Sandbacka	Centrala staden	Väster-slätt	Ersboda/Ersmark	Backen	Teg	Östra stadsdelen	Marieområdet	Universitetsområdet	Tomteboområdet
Januari	1	-	-	-	1	1	6	3	4	-	2
Februari	2	1	-	-	1	5	1	1	4	-	6
Mars	2	1	-	3	2	7	5	2	4	-	6
April	1	3	1	-	3	7	7	1	1	-	2
Maj	-	2	-	2	1	7	10	4	1	-	2
Juni	3	2	-	1	4	9	6	1	1	-	1
<b>Totalt</b>	<b>9</b>	<b>9</b>	<b>1</b>	<b>6</b>	<b>12</b>	<b>36</b>	<b>35</b>	<b>12</b>	<b>15</b>	<b>0</b>	<b>19</b>

**Figur 13. Antal sålda villor per månad och nyckelkodsområden i Umeå omland.**

Månad	Umeå västra landsbygd	Tavelsjö	Umeå södra landsbygd	Holmsund	Hörnefors	Sävar	Holmön	Umeå östra landsbygd
Januari	-	1	1	1	3	4	-	2
Februari	1	-	2	6	1	2	-	1
Mars	2	1	2	10	1	6	-	3
April	2	-	3	7	1	6	-	1
Maj	3	-	6	7	8	7	1	2
Juni	3	3	6	15	4	7	1	-
<b>Totalt</b>	<b>11</b>	<b>5</b>	<b>20</b>	<b>46</b>	<b>18</b>	<b>32</b>	<b>2</b>	<b>9</b>

Antalet sålda villor per halvår visas i diagrammet nedan. Sedan 2017 har antalet villor som sålts legat på en betydligt högre nivå än tidigare. Innan 2017 var genomsnittet cirka 170 sålda villor per halvår. Efter 2017 är det genomsnittliga antalet 270 sålda villor per halvår. Detta pekar på att det har funnits ett betydligt större utbud på marknaden under de senaste två åren än tidigare.

**Figur 14. Antal sålda villor per halvår i Umeå kommun.**



## Tidsseriebrott 2014/2015 samt 2015/2016

Värden avseende januari 2015 eller senare i föreliggande rapport baseras på en ny version av Mäklarstatistikens databas. Skillnaden mot den gamla är täckningsgraden. Den tidigare versionen av databasen uppskattas ha omfattat cirka 70 procent av alla försäljningar inom Sverige som sker via mäklare medan den nya versionen omfattar ungefär 85 procent. Det betyder helt enkelt att fler mäklare rapporterar in sina försäljningar till den nya databasen vilket ger bättre statistik. Dock gör det att värden före och efter årsskiftet 2014/2015 skall jämföras med viss försiktighet. I första hand är det antalsuppgifter som kan påverkas av förändringen. Fler mäklare som rapporterar ger fler rapporterade bostadsaffärer. Även genomsnittsvärden som kvadratmeterpriser och köpesummor kan dock påverkas om de mäklare som nu börjat rapportera in sina affärer till exempel jobbar med lite dyrare bostäder än den genomsnittliga mäklaren.

Från och med det första halvåret 2018 har också en ny aktör i Umeå börjat rapportera in försäljningar till Mäklarstatistik. De har även kompletterat med statistik för åren 2016 och 2017. Detta innebär en ökning med ungefär 20 procent i försäljningsvolym, vilket gör att även värden före och efter årsskiftet 2015/2016 skall jämföras med viss försiktighet, på samma sätt som ovan.

**Övergripande planering**

Besök: Stadshuset, Skolgatan 31A

Postadress: 90180 Umeå

090 - 16 10 00

[umea.kommun@umea.se](mailto:umea.kommun@umea.se)

[www.umea.se/kommun](http://www.umea.se/kommun)