

Fortsatt positiv prisutveckling för både bostadsrätter och villor i Umeå

Aktuellt på bostadsmarknaden juni–december 2016



Utredningar och
rapporter från
Övergripande planering
nr 2 2017

Innehållsförteckning

Nyhet från och med 2015	3
Uppgång på bostadsrättspriser andra halvåret 2016	4
Störst prisökning på bostadsrätter i Tomteboområdet	5
Störst prisökning på 1 rum och kök	7
Prisminskning på enrumslägenheter sticker ut vid jämförelse med övriga universitetsstäder	8
Fallande och stigande priser under 2016	9
Genomsnittsvillan är 128 kvadratmeter och kostar 3,2 miljoner	10
Sammanfattning	13

Besök vår hemsida: www.umea.se/statistik

Omslagsbild: Olov Häggström

Kontaktpersoner:

Olov Häggström, kommunledningsstaben,
tel. 090-16 12 40, olov.haggstrom@umea.se

Daniel Levisson, Övergripande planering
tel. 090-16 12 57, daniel.levisson@umea.se

Nyhet från och med 2015

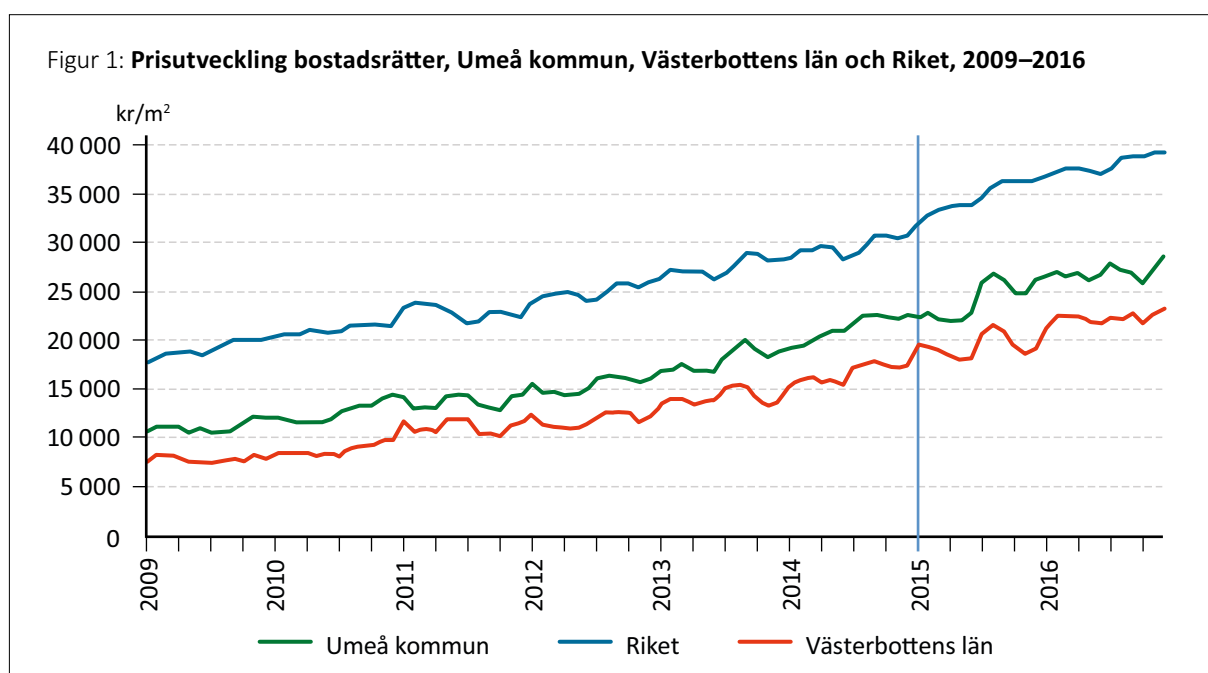
Värden avseende januari 2015 eller senare i föreliggande rapport baseras på en ny version av Mäklarstatistikens databas. Skillnaden mot den gamla är täckningsgraden. Den tidigare versionen av databasen uppskattas ha omfattat cirka 70 procent av alla försäljningar inom Sverige som sker via mäklare medan 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 påverkas om de mäklare som nu börjat rapportera in sina affärer exempelvis jobbar med lite dyrare bostäder än den genomsnittliga mäklaren.

Alla diagram i rapporten har som tolkningsstöd ett lodrätt sträck som visar var bytet från den nya till den gamla databasen ägt rum.

Stigande bostadsrättspriser andra halvåret 2016

Efter ett stabilt första halvår blev det andra halvåret 2016 mer händelserikt. I juli månad steg bostadsrättspriserna med 4 procent jämfört med månaden innan. Under augusti, september och oktober sjönk sedan priserna något och låg som lägst på 25 800 kr per kvadratmeter. Året avslutades positivt med ökning i både november och december. Priserna på bostadsrätter landade vid årsskiftet på den rekordhögna nivån 28 700 kronor per kvadratmeter. De nya amorteringskrav som infördes under 1 juni 2016 hade ingen märkbar dämpande effekt på prisutvecklingen.

Sett över hela det andra halvåret 2016 noteras en ökning med 8 procent för Umeå kommun. Samma jämförelse för hela Västerbottens län visar en ökning med 7 procent och för riket med 6 procent. I december 2016 låg det genomsnittliga kvadratmeterpriset i Umeå kommun på cirka 28 700 kronor per kvadratmeter, i hela Västerbotten var motsvarande värde 23 300 kronor per kvadratmeter och i riket 39 300 kronor per kvadratmeter.



Totalt har 569 överlåtelse av bostadsrätter i Umeå kommun rapporterats för det andra halvåret 2016. Det är 61 fler än under samma period föregående år. Av dessa totalt 569 överlåtelse avsåg 73 stycken nyproducerade bostadsrätter, att jämföra med 51 under samma period föregående år.

För hela länet rapporterades totalt 917 försäljningar, varav 99 nyproducerade bostadsrätter. Det innebär att Umeås försäljningar utgör 63 procent av länets totala antal. För Skellefteå rapporterades 327 stycken försäljningar totalt, vilket utgör 36 procent. Resterande 21 inrapporterade försäljningar, eller 2 procent, avser övriga kommuner i länet. Vad gäller försäljningen av nyproducerade bostadsrätter i länet stod Umeå kommun för 74 procent.

Tabell 1: **Antal sålda bostadsrätter per månad, andra halvåret 2016**

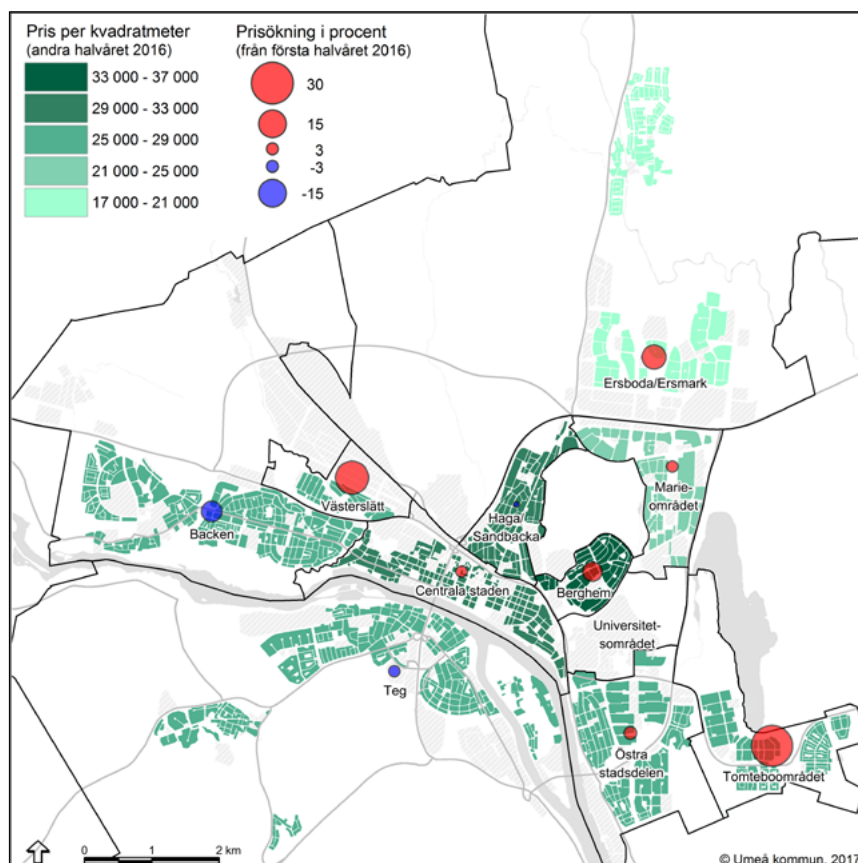
Månad	Umeå kommun		Västerbottens län	
	Totalt	Nyproducerade	Totalt	Nyproducerade
Juli	45	2	82	2
Augusti	106	13	153	13
September	158	28	234	32
Oktober	107	10	198	32
November	92	9	155	9
December	61	11	95	11

Störst prisökning på bostadsrätter i Tomteboområdet

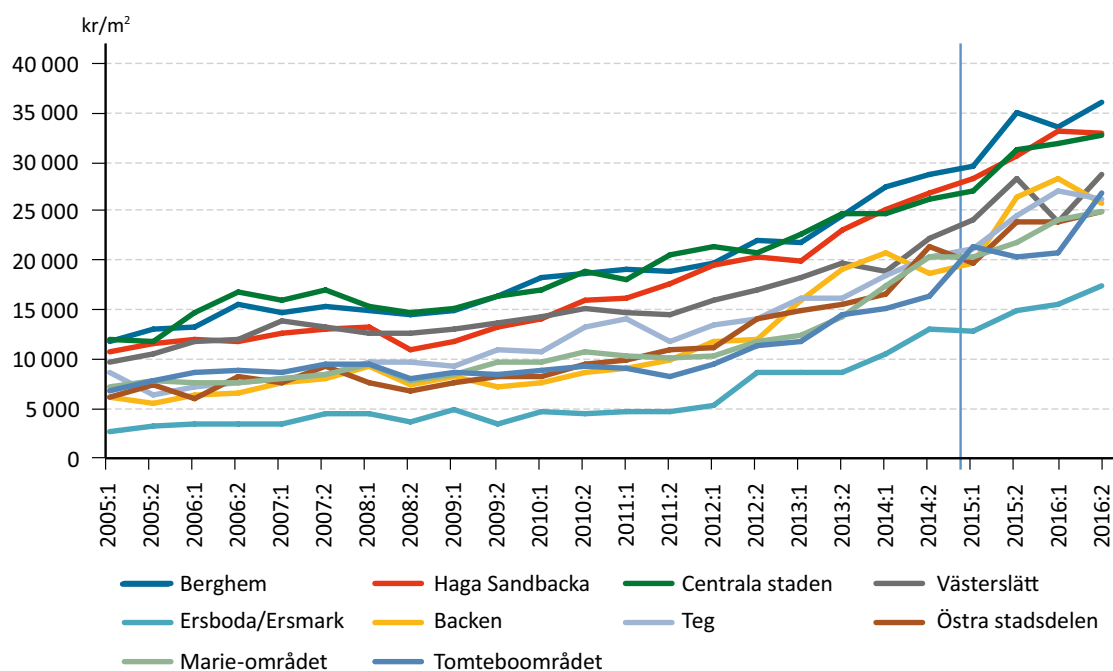
Inom Umeå tätort ligger området Berghem sedan 2014 i högst vad gäller priser på bostadsrätter. Med en ny toppnotering på 36 100 kronor per kvadratmeter i slutet av det andra halvåret 2016 bibehåller stadsdelen sin position. Därefter följer Haga/Sandbacka med 32 900 kronor och Centrala staden med 32 800 kronor. De lägsta priserna återfinns i området Ersboda/Ersmark med ett genomsnittligt pris på 17 500 kronor per kvadratmeter.

Prisutvecklingen inom Umeå tätort visar att den största prisökningen återfinns i Tomteboområdet där priset steg med 30 procent. Därefter följer Västerslätt med 20 procent och Ersboda/Ersmark med 12 procent. Prisutvecklingen inom tätorten var inte positiv för samtliga områden. För Backen och Teg minskade det genomsnittliga kvadratmeterpriset med 9 respektive 3 procent, samt att Haga/Sandbacka låg kvar på oförändrad nivå jämfört med första halvåret 2016.

Figur 2: **Genomsnittligt pris per kvadratmeter bostadsrätter och prisökning i procent andra halvåret 2016**



Figur 3: **Prisutveckling bostadsrätter, stadsdelar Umeå, per halvår 2005–2016**



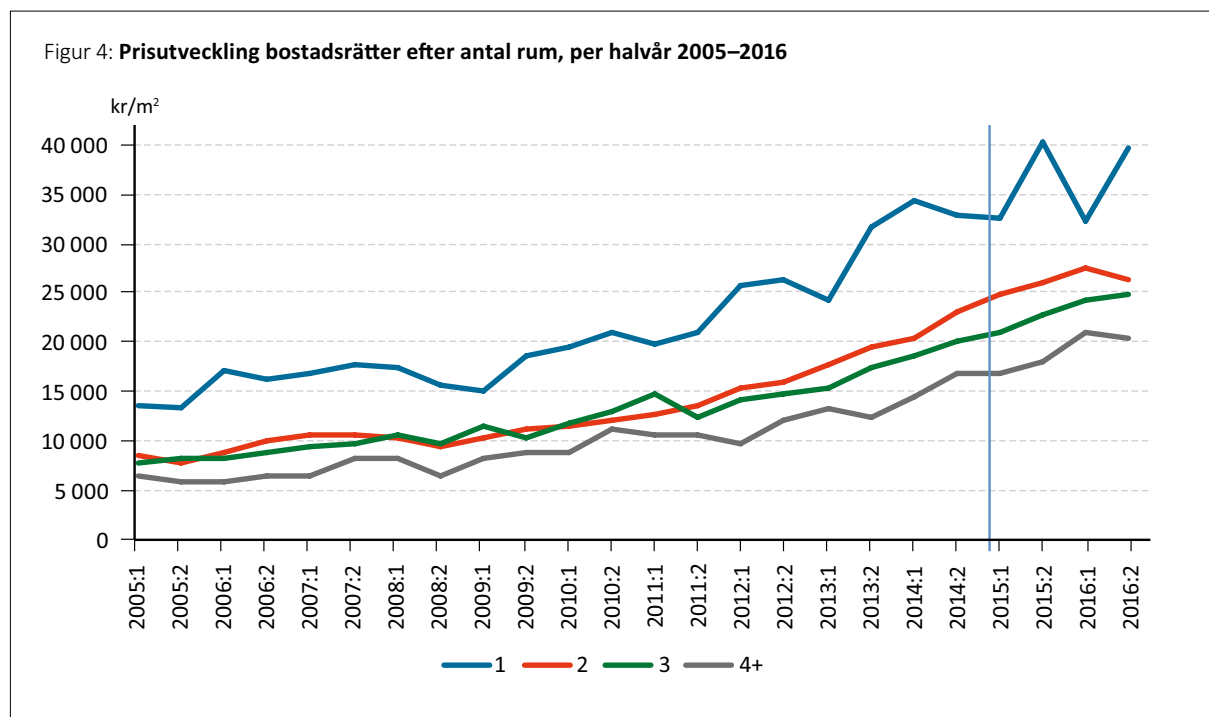
Totalt såldes 510 bostadsrätter i Umeå tätort under det andra halvåret 2016. Det är cirka 2 fler än under det andra halvåret 2015, då antalet var 508. Utbudet av lägenheter var under andra halvåret störst i Centrala staden med 73 överlåtelse, tätt följt av Marieområdet och Backen med 69 respektive 65 överlåtelse. Minst antal lägenheter såldes under perioden i området Västerslätt, totalt 15 stycken.

Tabell 2: **Antal sålda bostadsrätter per halvår och stadsdel i Umeå tätort, per halvår 2012–2016**

Period	Berghem	Haga/Sandbacka	Centr. staden	Väster-slätt	Ersboda/Ersmark	Backen	Teg	Östra stadsdelen	Marie-omr.	Tomteboområdet
2012:1	22	30	70	13	42	25	30	43	44	12
2012:2	47	31	70	12	51	33	42	21	36	13
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	20
2015:2	40	52	65	15	42	82	70	47	70	15
2016:1	46	79	57	6	44	81	51	48	153	36
2016:2	42	58	73	15	57	65	53	49	69	29

Störst prisökning på 1 rum och kök

Av de 569 överlåtelseerna i Umeå det andra halvåret 2016 utgjorde enrumslägenheter 15 procent, 39 procent tvårumslägenheter, 32 procent tretrumslägenheter och 13 procent lägenheter med minst fyra rum. Jämfört med samma period föregående år såldes det fler lägenheter med ett rum, lägenheter med två rum, samt lägenheter med minst 4 rum. Antalet sålda 3 rumslägenheter är oförändrat.



Prisutvecklingen för bostadsrätter i kommunen uppdelat efter lägenhetsstorlek visar att priset på lägenheter med ett rum ökade med hela 23 procent under andra halvåret, men minskade med 1,2 procent i jämförelse med samma period föregående år. Detta drivs med stor sannolikhet till del av att läsåret vid universitetet startar under hösten, efterfrågan är mindre under våren. Samtidigt var utbudet av lägenheter med ett rum och kök betydligt mindre under andra halvåret 2016 jämfört med föregående halvår, då antalet överlåtelse låg på en rekordhög nivå. Priset på lägenheter med två rum minskade med 4 procent och priset på lägenheter med minst fyra rum minskade med 3 procent jämfört med första halvåret 2016. Priset på treor ökade däremot med 2 procent under samma period.

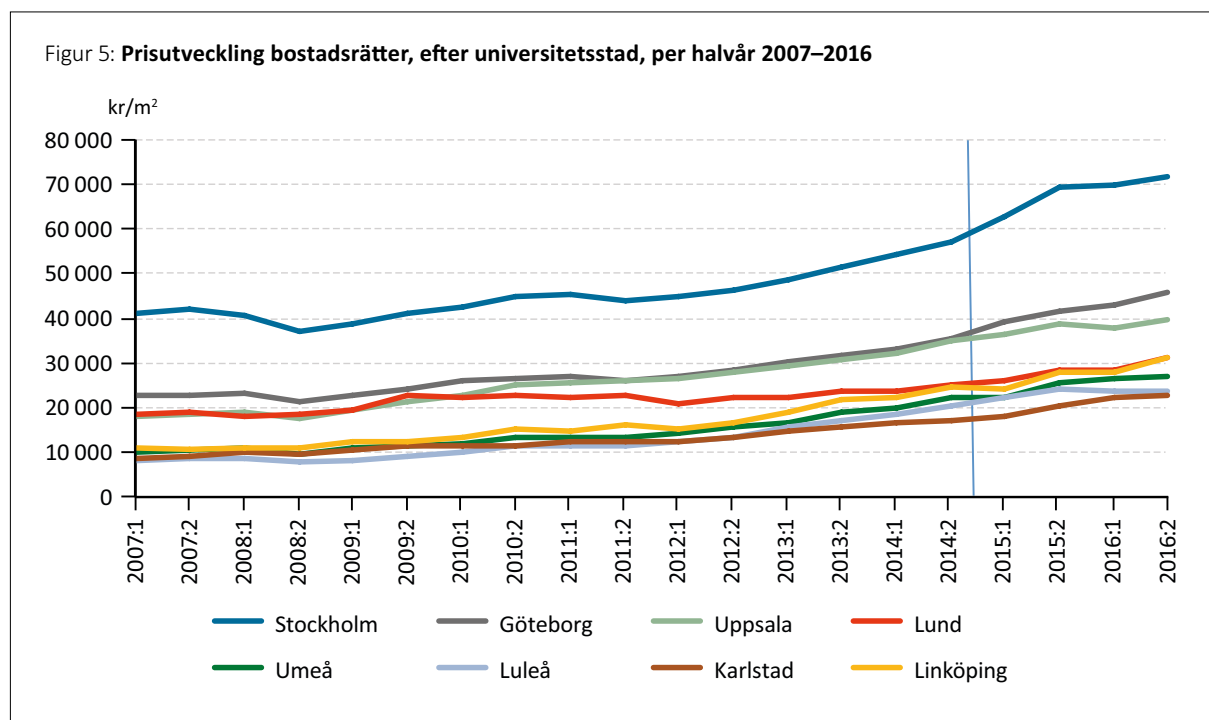
För lägenheter med tre rum innebar det andra halvåret 2016 en ny toppnotering. För treor låg det genomsnittliga kvadratmeterpriset på 24 700 kronor per kvadratmeter. Toppnoteringen för enrumslägenheter kom under det andra halvåret 2015 då ett genomsnittligt kvadratmeterpris på 40 100 kronor noterades. Under det andra halvåret 2016 var motsvarande värde 39 600 kr per kvadratmeter. För tvårumslägenheter är priset idag cirka 26 400 kronor per kvadratmeter och för lägenheter med minst fyra rum har kvadratmeterpriset minskat till cirka 20 300 kronor.

Prisminskning på enrumslägenheter sticker ut vid jämförelse med övriga universitetsstäder

Bostadsmarknaden i universitetsstäder är speciell. Efterfrågan på små lägenheter är särskilt stor, i synnerhet vid terminsstart. Här jämförs därför utvecklingen i Umeå kommun med utvecklingen i sju utvalda universitetsstäder, med genomsnittspris för samma period 2015.

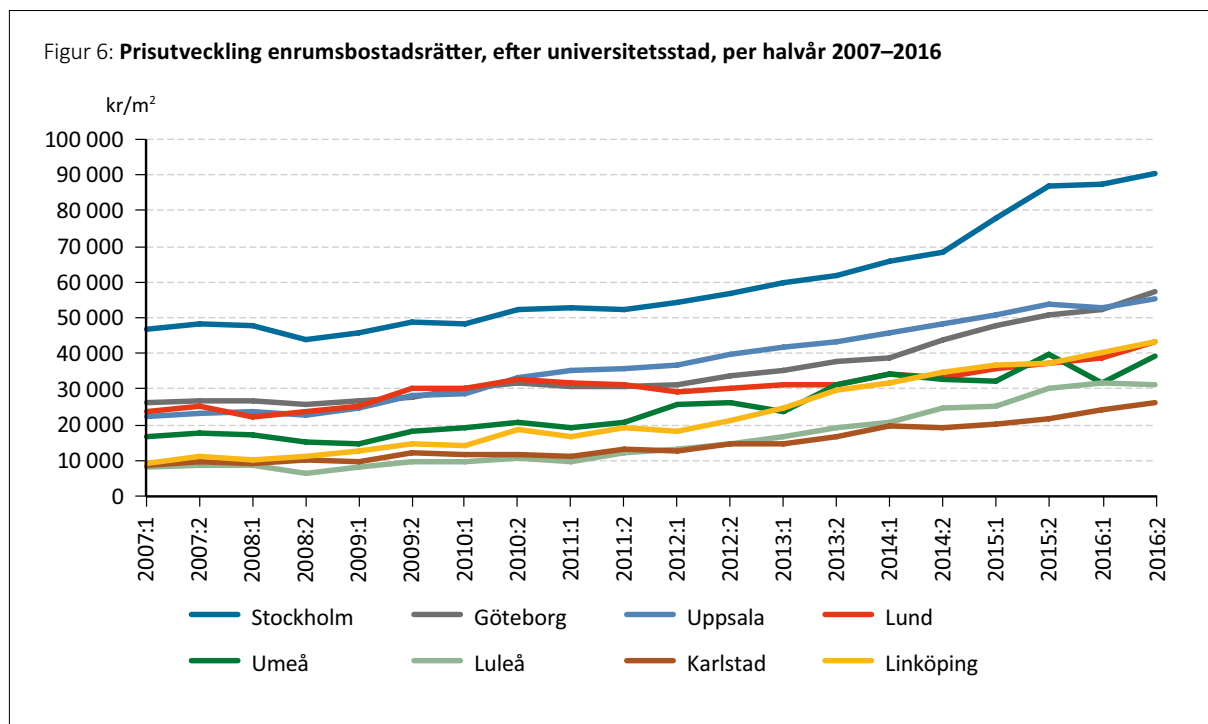
Umeå är den enda universitetsstaden som har minskande priser från föregående år. Här är priserna 1 procent lägre än samma period 2015. Övriga sju städer som ingår i redovisningen uppvisar en positiv utveckling av bostadspriserna jämfört med samma period föregående år. Den högsta ökningen av de genomsnittliga kvadratmeterpriserna under perioden återfinns i Karlstad, här är priserna 21 procent högre än 2015. På andraplats ligger Linköping med en ökning på 17 procent, följt av städerna Lund och Göteborg som uppvisar ökning med 15 respektive 12 procent.

I universitetsstäder kan enrumslägenheter ofta vara särskilt efterfrågade varför en jämförelse städerna emellan görs separat för dessa. Också i detta avseende ligger Stockholm i topp med 90 400 kronor per kvadratmeter. På en andra plats ligger Göteborg med ett genomsnittligt pris på 57 300 kronor, följt av Uppsala med 55 300 kronor. Städerna Lund och Linköping som passerade Umeå under första halvåret håller kvar sina positioner. Både i Lund och i Linköping var det genomsnittliga kvadratmeterpriset för ettor under det andra halvåret 43 500 kronor, medan det i Umeå var 39 600 kronor. Luleå som nästan var ikapp Umeå under det första halvåret ligger som enda universitetsstad kvar på oförändrad nivå med 31 700 kronor per kvadrat. Karlstad ligger även i detta avseende kvar längst ned på listan med ett genomsnittligt kvadratmeterpris för ettor på 26 700 kronor.



Fallande och stigande priser under 2016

Under första halvåret 2016 sjönk priserna för enrumslägenheter i såväl Umeå som Uppsala. För Umeå kommun var minskningen nära 20 procent och för Uppsala drygt 2 procent. Övriga kommuner redovisade stigande priser. För andra halvåret 2016 steg priserna för samtliga kommuner med undantag för Luleå kommun. Värt att notera är att Umeå kommun uppvisar den klart starkaste återhämtningen i prisutveckling för enrumslägenheter med en ökning på 23 procent. I Luleå var priserna oförändrade jämfört med föregående halvår medan de i övriga städer steg med mellan 4 procent i Stockholm och 12 procent i Lund.



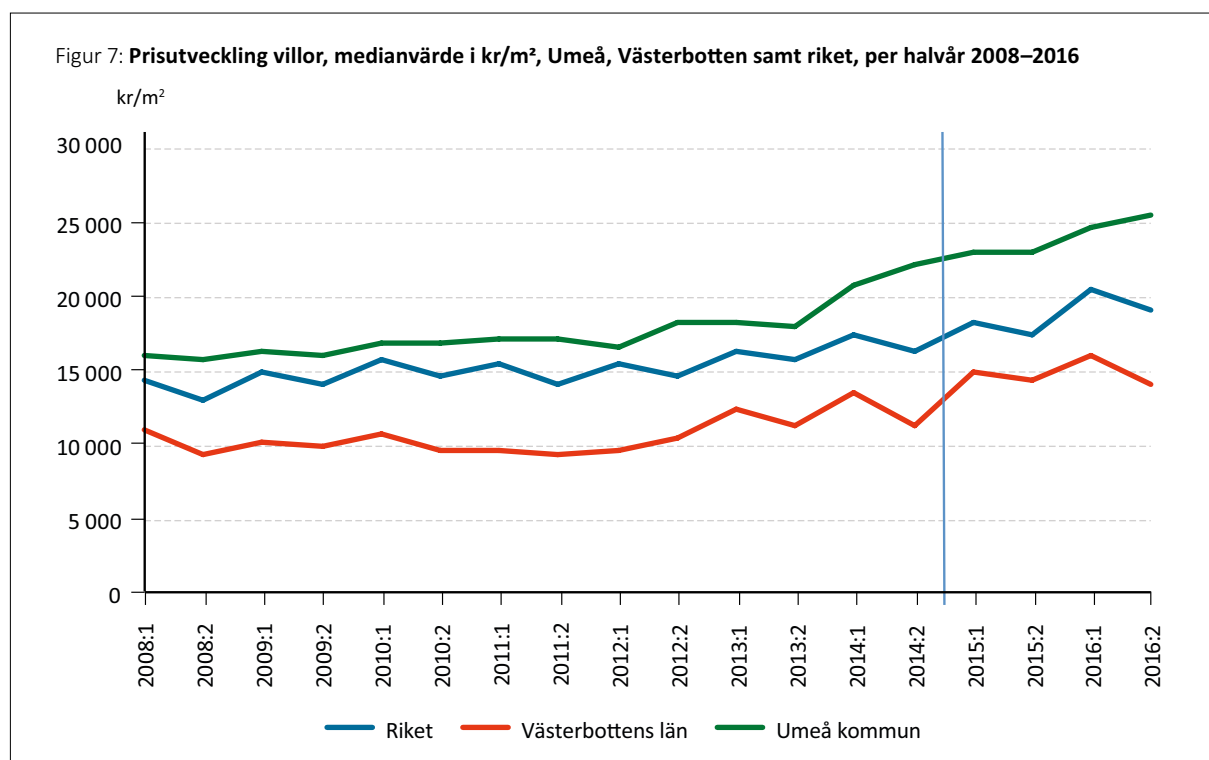
För Umeå var prisutvecklingen för enrumslägenheter betydligt starkare än den för bostadsrättsmarknaden som helhet. För Linköping, som enda universitetsstad, var prisutvecklingen däremot svagare för denna lägenhetskategori. För Uppsala och Luleå utvecklades priserna på ett i princip samma takt som bostadsrättspriserna som helhet, medan den för de övriga städerna utvecklades starkare. Dock skall här noteras att det för Umeås del överläts en tredjedel färre enrumslägenheter under det andra halvåret 2016 jämfört med det första. Endast Göteborg och Stockholm uppvisar på samma sätt som Umeå en minskning i utbud, om än inte lika stor. Övriga universitetsstäder uppvisar istället en ökning av överlåtelser på mellan 15 procent i Uppsala och 116 procent i Luleå.

Bland de redovisade städerna ligger Stockholm som tidigare i topp vad gäller bostadsrättspriser, med ett genomsnittligt kvadratmeterpris på cirka 71 600 kronor under det andra halvåret 2016. Därefter följer Göteborg och Uppsala med genomsnitt på cirka 46 000 respektive 40 000 kronor per kvadratmeter. Som tidigare har även Linköping och Lund ett högre kvadratmeterpris än Umeå, genomsnittspriset i Linköping är 31 500 kronor och i Lund 31 300 kronor per kvadratmeter. Umeå ligger fortsatt före Luleå, och skillnaden ökar. Under perioden är priset i genomsnitt cirka 3 000 kronor per kvadrat högre än Luleås snitt, 27 000 kronor att jämföra med 24 000 kronor. Samma period 2015 var skillnaden 1 590 kronor per kvadratmeter. Karlstad ligger som tidigare sist med ett genomsnittligt pris på cirka 23 000 kronor per kvadratmeter under perioden.

Genomsnittsvillan är 128 kvadratmeter och kostar 3,2 miljoner

Med undantag för en svag nedgång under det andra halvåret 2015 har villapriserna i Umeå kommun ökat stadigt under de senaste åren, och så skedde även under det andra halvåret 2016. Vid en jämförelse med det genomsnittliga medianpriset per kvadratmeter det första halvåret år 2016 är priset nu 3 procent högre. I jämförelse med 2015 samma period är priset nu 10 procent högre. Mediankvadratmeterpriset i Umeå kommun ligger på en ny toppnotering på cirka 25 600 kronor, att jämföra med 2015 då priset var cirka 22 300.

På riksnivå var priset det andra halvåret 2016 cirka 19 100 kronor per kvadratmeter och på länsnivå cirka 14 200 kronor. Prisutvecklingen på riks- och länsnivå har sett väldigt lika ut sedan 2013, en pendlande upp- och nedgång där det första halvåret varje år har en positiv utveckling följt av en något svagare negativ sådan under det andra halvåret. Umeå har haft en jämnare utveckling under samma period, men avviker med en fortsatt ökning även under det andra halvåret 2016. Däremot uppvisas en negativ prisutveckling för länet med 11 procent respektive riket med 6 procent, jämfört med föregående halvår.



I Umeå såldes 173 villor under det andra halvåret. Totalt i länet såldes 537 villor under samma period. Den genomsnittliga villan som såldes i kommunen var 128 kvadratmeter stor och kostade 3,2 miljoner kronor. På länsnivå var genomsnittet under perioden 126 kvadratmeter respektive 1,9 miljoner kronor per såld villa. I tabellen nedan visar hur senaste halvårets försäljningar av villor i kommunen var fördelade över månad och stadsdelar i tätort respektive nyckelkodsområden för kommunens omland.



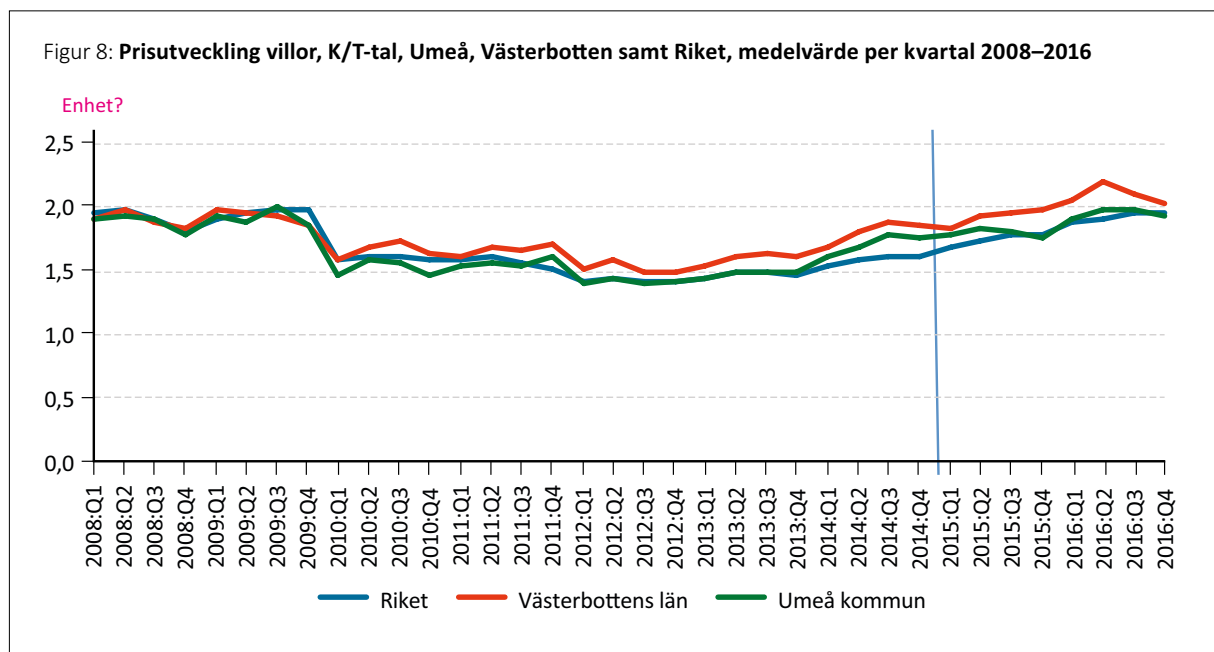
Tabell 3: Antal sålda villor per månad, efter stadsdel i Umeå tätort, jul–dec 2016

Period	Berghem	Haga/ Sand- backa	Centr. staden	Väster- slätt	Ersboda/ Ersmark	Backen	Teg	Östra stads- delen	Marie- omr.	Univ- omr.	Totebo- omr.
201607	2	-	-	-	1	2	1	1	-	-	-
201608	-	1	-	-	-	8	4	1	3	-	1
201609	3	2	1	1	3	9	2	4	2	-	1
201610	-	1	-	2	1	5	1	3	2	-	3
201611	2	1	-	2	2	3	2	4	4	-	2
201612	-	1	-	-	-	2	1	-	1	-	1

Tabell 4: Antal sålda villor per månad, efter stadsdel i Umeå omland, jul–dec 2016

Period	Umeå västra landsbygd	Tavelsjö	Umeå södra landsbygd	Holmsund	Hörnefors	Sävar	Holmön	Umeå östra landsbygd
201607	1	-	-	2	2	4	-	2
201608	1	3	1	5	-	5	-	-
201609	2	2	6	4	5	4	-	1
201610	2	-	1	3	3	-	-	-
201611	1	-	-	3	1	4	-	2
201612	-	-	1	2	-	1	-	-

Prisutvecklingen för villor kan även analyseras med hjälp av köpeskillingskoefficienten eller K/T-talet. För att få fram den divideras köpesumman med taxeringsvärdet. Den anger alltså hur mycket mer än fastighetens taxeringsvärde som köparen betalat och kan sägas vara ett stabilt och rättvisande mått då man genom att använda taxeringsmättet tar hänsyn till villans läge, standard, ålder och storlek.



För Umeå kommun såväl som för länet och riket uppvisas en uppgång i K/T-tal under de tre första kvartalen 2016, följt av en mindre nedgång under det fjärde kvartalet. Umeå tangerade nu för första gången på 7 år den toppnotering som sattes under 2009 då K/T-talet passerade två, medan länet som helhet passerade sin toppnotering redan under det fjärde kvartalet 2015 och satt nya rekord varje kvartal sedan dess. Dock uppvisade länet en mindre nedgång i K/T-tal under tredje och fjärde kvartalet 2016. Riket i sin helhet fortsätter att närma sig noteringarna från 2008 och 2009, då K/T-talen för såväl riket och länet som kommunen låg runt två. För Umeå kommun noterades för det fjärde kvartalet 2016 ett K/T-tal på 1,9, medan både länet och riket som helhet landade på 2,0.

Sammanfattning

Under det andra halvåret 2016 steg priserna på bostadsrätter i kommunen. Efter ett relativt stabilt första halvår blev det andra halvåret 2016 mer händelserikt. I juli månad steg bostadspriserna i Umeå kommun med 4 procent jämfört med månaden innan. Under augusti, september och oktober sjönk sedan priserna något och låg som lägst på 25 800 kr per kvadratmeter. Året avslutades dock positivt med ökning i både november och december. Priserna på bostadsrätter var vid årsskiftet 8 procent högre än vid halvårsskiftet och landade på den rekordhöga nivån 28 700 kronor per kvadratmeter. Under samma period uppvisar Västerbottens län en ökning med 7 procent och riket en ökning med 6 procent.

Utvecklingen i Umeå har dock inte varit positiv för samtliga lägenhetsstorlekar. För lägenheter med två respektive fyra rum eller fler har det genomsnittliga kvadratmeterpriset sjunkit jämfört med föregående halvår, med motsvarande 4 respektive 3 procent. Dock har priserna på enrumslägenheter ökat stort under samma period med 23 procent. Även trerummare har ökat med 2 procent.

Villapriserna steg fortsatt under den andra halvan av 2016, medianpriset per kvadratmeter var 3 procent högre i december än i juni 2016. Däremot uppvisas en negativ prisutveckling för länet respektive riket. Jämfört med föregående halvår minskade det genomsnittliga priset per kvadratmeter på länsnivå med 11 procent och på riksnivå med 6 procent.

Även sett till det så kallade K/T-talet så är prisutvecklingen i kommunen god. För Umeå kommun såväl som för länet och riket uppvisas en uppgång i K/T-tal under de tre första kvartalen 2016, följt av en mindre nedgång under det fjärde kvartalet. Kommunen tangerade nu de toppnoteringar som sattes under 2009, medan länet som helhet passerade sin redan under det fjärde kvartalet 2015 och satt nya rekord varje kvartal sedan dess.

Den genomsnittliga villan under perioden kostade 3,2 miljoner, att jämföra med 1,9 för länet som helhet.

Övergripande planering

Besök: Stadshuset, Skolgatan 31A

Postadress: 901 80 Umeå

090-16 10 00

umea.kommun@umea.se

www.umea.se/kommun