

Viss prisminskning för bostadsrätter men villapriserna når nya toppnoteringar i Umeå

Aktuellt på bostadsmarknaden januari–juni 2017



Innehållsförteckning

Prisminskning för bostadsrätter första halvåret 2017	3
Nytt område i pristoppen för bostadsrätter	4
Marginell minskning antal försäljningar	5
Prisminskning för 1 rum och kök medan övriga storlekar ökar	6
Positiv prisutveckling för enrumslägenheter senaste året	7
Genomsnittsvillan kostar 3,4 miljoner	9
Sammanfattning	12

Besök vår hemsida: www.umea.se/statistik

Omslagsbild: Henrik Olofsson

Kontaktpersoner:

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

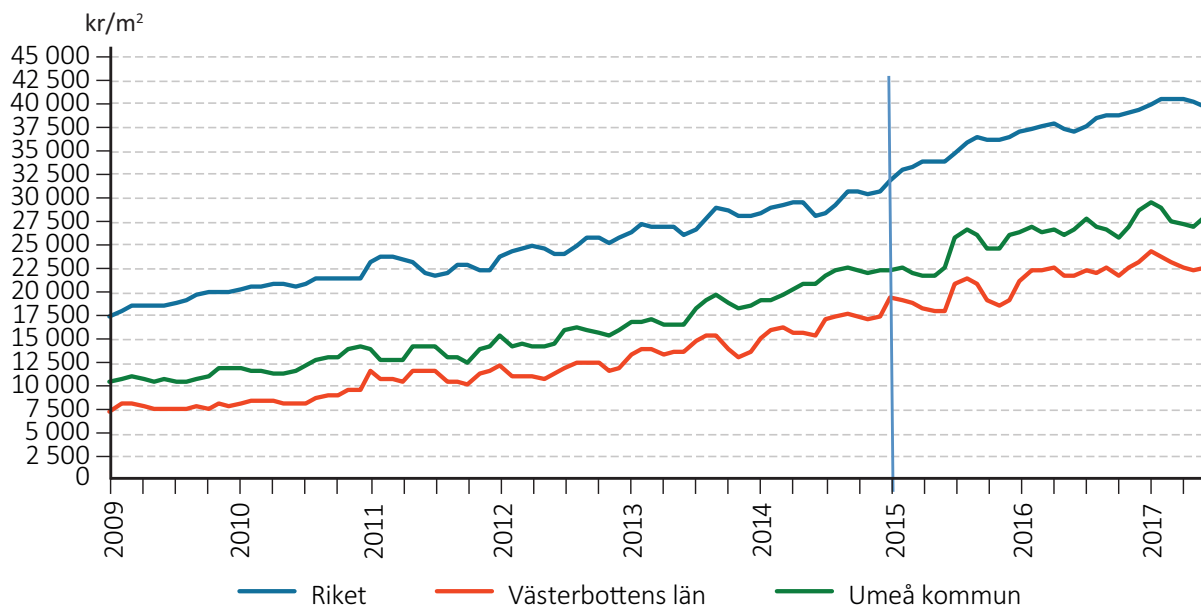
Daniel Levisson, Övergripande planering
tel. 090-16 12 57, daniel.levisson@umea.se

Prisminskning för bostadsrätter första halvåret 2017

Sett över det senaste året (siffror för juni 2017 jämförs med dem för juni 2016) noteras en prisökning för bostadsrätter med 5 procent i kommunen. Det första halvåret 2017 inleddes starkt med nya rekordhöga nivåer för bostadsrättspriserna i Umeå kommun. I januari steg bostadsrättspriserna med 4 procent jämfört med månaden innan och låg på den nya rekordnoteringen 29 700 kronor per kvadratmeter. De efterföljande fyra månaderna sjönk sedan priserna stadigt och låg som lägst i maj på nivån 27 100 kronor per kvadratmeter. Halvåret avslutades dock med en ökning med 4 procent i juni jämfört med månaden innan.

Vid en jämförelse över det första halvåret 2017 noteras en viss prisminskning för bostadsrätter med 2 procent i kommunen. Samma jämförelse för hela Västerbottens län visar en minskning med 3 procent medan riket visar en ökning med 1 procent. I juni 2017 landade det genomsnittliga kvadratmeterpriset i Umeå kommun på cirka 28 100 kronor per kvadratmeter, i hela Västerbotten var motsvarande värde 22 700 kronor per kvadratmeter och i riket 39 800 kronor per kvadratmeter.

Figur 1: **Prisutveckling bostadsrätter, Umeå kommun, Västerbottens län och Riket**

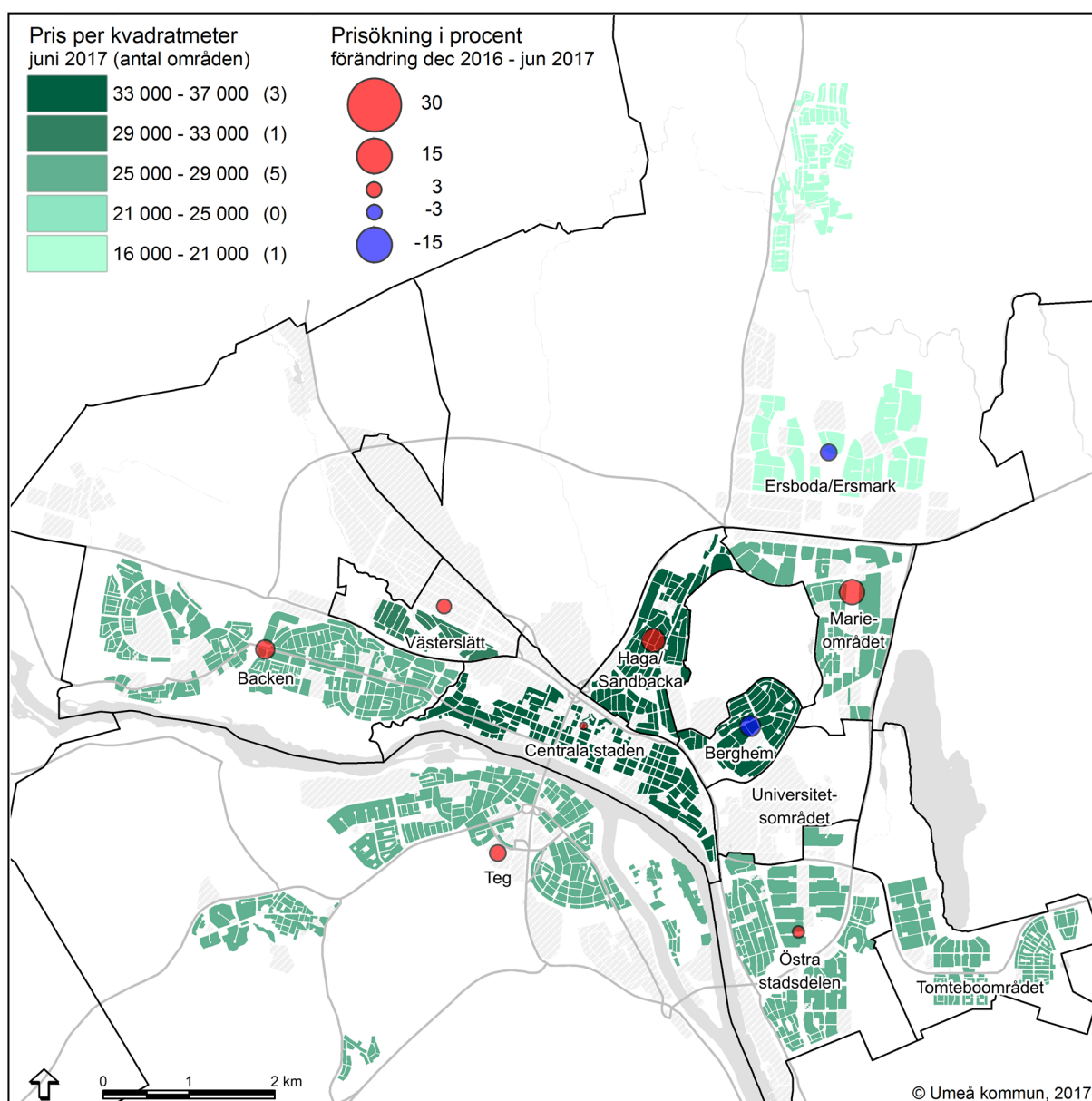


Nytt område i pristoppen för bostadsrätter

Inom Umeå tätort har området Berghem sedan 2014 legat i topp vad gäller priser på bostadsrätter med en toppnotering på 36 100 kronor per kvadratmeter under andra halvåret 2016. Under det första halvåret 2017 minskade däremot priserna något i området och periodens genomsnittliga kvadratmeterpris landade på 34 100 kronor. I pristoppen ligger nu istället Haga/Sandbacka med ett för området rekordhögst kvadratmeterpris på 35 100 kronor. Därefter följer Centrala staden med ett pris på 33 100 kronor. De lägsta priserna under perioden återfinns i området Ersboda/Ersmark med ett genomsnittligt pris på 16 800 kronor per kvadratmeter.

Prisutvecklingen för bostadsrätter första halvåret 2017 uppdelat efter område inom Umeå tätort visar att den största ökningen återfinns i Marieområdet (med 8 procent), följt av Haga/Sandbacka (med 7 procent) och Backen (med 5 procent). Samtliga områden i Umeå tätort hade en positiv utveckling utom Berghem och Ersboda/Ersmark där bostadsrättspriserna minskade med 6 respektive 4 procent, samt att priserna för Tomteboområdet låg kvar på oförändrad nivå jämfört med andra halvåret 2016.

Figur 2: **Genomsnittligt pris per kvadratmeter bostadsrätter och prisökning i procent första halvåret 2017**



Marginell minskning antal försäljningar

Totalt har 621 överlåtelse av bostadsrätter i Umeå kommun rapporterats in för det första halvåret 2017. Det är 25 färre än under samma period föregående år, då antalet var 647. Av periodens totalt 621 överlåtelse avsåg 89 nyproducerade bostadsrätter, att jämföra med toppnoteringen 239 under samma period föregående år.

För hela länet rapporterades totalt 976 försäljningar, varav 89 nyproducerade bostadsrätter. Det innebär att Umeås försäljningar utgör 64 procent av länets totala antal och samtliga försäljningar av nyproducerade bostadsrätter under perioden. För Skellefteå rapporterades 314 försäljningar, vilket utgör 32 procent av länets total. Resterande 41 inrapporterade försäljningar, eller 4 procent, avser övriga kommuner i länet.

Tabell 1: Antal sålda bostadsrätter per månad första halvåret 2017

Månad	Umeå kommun		Västerbottens län	
	Totalt	Nyproducerade	Totalt	Nyproducerade
Januari	78	13	129	13
Februari	92	11	147	11
Mars	118	34	180	34
April	90	12	139	12
Maj	128	8	200	8
Juni	115	11	181	11
	621	89	976	89

I Umeå tätort såldes 595 bostadsrätter under det första halvåret 2017. Det är en liten minskning från samma period föregående år, då antalet var 601. Utbudet av lägenheter var under perioden störst i områdena Backen och Marieområdet, båda med 94 överlåtelse, tätt följt av Centrala staden med 92 överlåtelse. Minst antal lägenheter såldes under perioden i området Västerslätt, totalt 12 stycken.

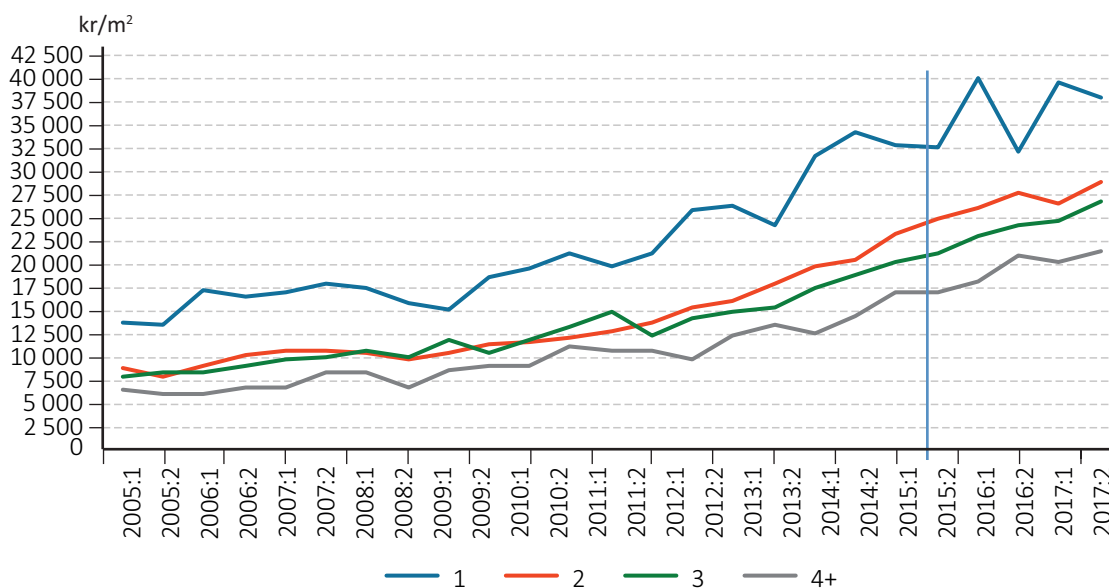
Tabell 2: Antal sålda bostadsrätter per halvår och nyckelkodsområde i Umeå tätort

Period	Berghem	Haga/Sand-backa	Centr. staden	Väster-slätt	Ersboda/Ersmark	Backen	Teg	Östra stads-delen	Marie-omr.	Tomtebo-omr.
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	49
2017:1	38	49	92	12	65	94	57	63	94	31

Prisminskning för 1 rum och kök medan övriga storlekar ökar

Prisutvecklingen för bostadsrätter i kommunen uppdelat efter lägenhetsstorlek visar att sett över hela halvårsperioden ökade priset på tvåor mest med 9 procent. Samtidigt var utbudet av lägenheter med två rum mindre under första halvåret 2017 jämfört med föregående halvår. Det genomsnittliga kvadratmeterpriset på lägenheter med ett rum och kök har sjunkit under perioden med 4 procent. Detta drivs med stor sannolikhet till del av att läsåret vid universitetet startar under hösten och att efterfrågan därmed är mindre under våren. Utbudet av lägenheter med ett rum och kök var däremot oförändrat. Sett över hela halvårsperioden ökade priset på lägenheter med tre rum med 8 procent och på lägenheter med minst fyra rum med 6 procent jämfört med andra halvåret 2016.

Figur 3: Prisutveckling bostadsrätter efter antal rum



För samtliga lägenhetsstorlekar utom ettorna innebar det första halvåret 2017 fortsatta prisökningar och nya toppnoteringar. För lägenheter med två rum låg det genomsnittliga priset för perioden på 28 800 kronor per kvadratmeter. Motsvarande siffra för lägenheter med tre rum och minst fyra rum var 26 700 kronor och 21 400 kronor. Toppnoteringen för enrumslägenheter nåddes under det andra halvåret 2015 då ett genomsnittligt kvadratmeterpris på 40 100 kronor noterades. Under det första halvåret 2017 har värdet minskat till cirka 37 900 kronor per kvadratmeter.

Av 621 överlåtelser av bostadsrätter i Umeå det första halvåret 2017 avsåg 91 stycken enrumslägenheter, 205 stycken tvårumslägenheter, 211 stycken tretrumslägenheter och 113 stycken lägenheter med minst fyra rum. Jämfört med föregående halvår såldes det något fler lägenheter med ett rum, men färre lägenheter med två rum. Antalet sålda lägenheter med tre och minst fyra rum har däremot ökat stort under perioden med 28 respektive 37 fler överlåtelser jämfört med föregående halvår.

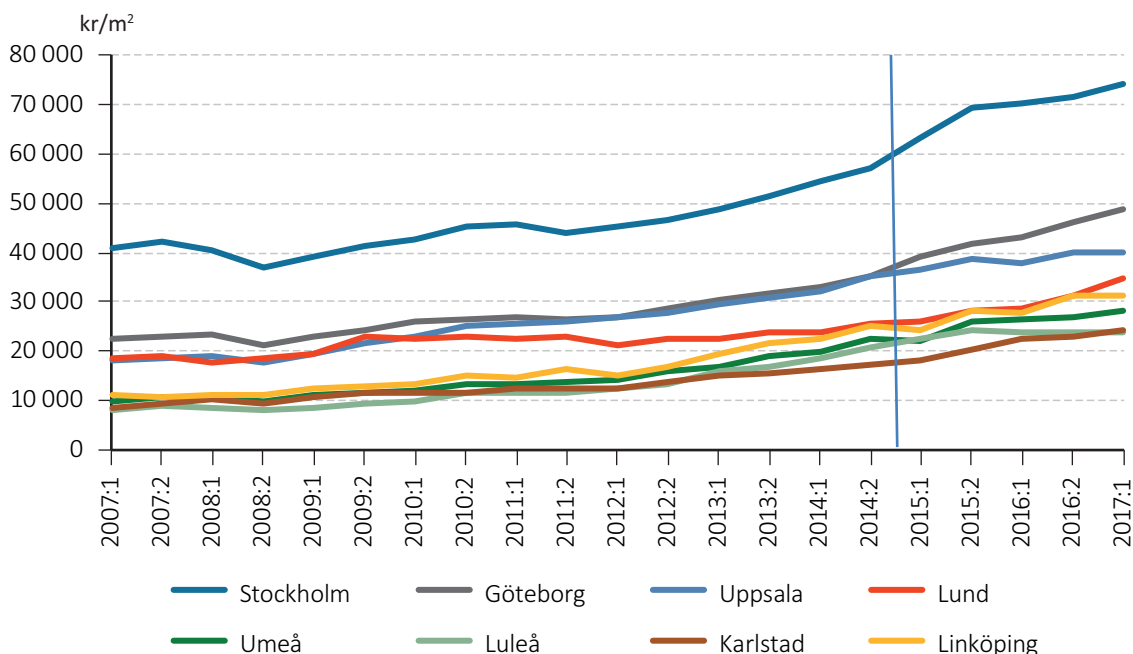
Positiv prisutveckling för enrumslägenheter senaste året

Bostadsmarknaden i universitetsstäder är speciell. Här jämförs därför utvecklingen i Umeå kommun med den i sju utvalda universitetsstäder, med genomsnittspris för det senaste året.

Av de åtta städer som ingår i redovisningen uppvisar samtliga en positiv utveckling av bostadspriserna under det senaste året. Den klart högsta ökningen av kvadratmeterpriserna under perioden återfinns i Lund, här är priserna cirka 22 procent högre än föregående år samma period. Andraplatsen och tredjeplatsen har Göteborg och Linköping, med en ökning med 13 respektive 12 procent. Karlstads bostadsrätter har under perioden stigit med 10 procent. Städerna Stockholm, Uppsala och Umeå uppvisar samtliga en ökning med 6 procent medan priserna i Luleå ökar med 1 procent från föregående år samma period.

Bland de redovisade städerna ligger Stockholm som tidigare i topp vad gäller bostadsrättspriser, med en fortsatt uppgång till ett genomsnittligt kvadratmeterpris på cirka 74 300 kronor under det första halvåret 2017. Därefter följer Göteborg och Uppsala med genomsnitt på cirka 48 600 respektive 40 200 kronor per kvadratmeter. Som tidigare har även Linköping och Lund ett högre kvadratmeterpris än Umeå, genomsnittspriset i Linköping är 31 100 kronor och i Lund 34 900 kronor per kvadratmeter. Umeå ligger fortsatt före Luleå, och skillnaden ökar. Under perioden är priset i genomsnitt cirka 4 100 kronor per kvadrat högre än Luleås snitt, 28 000 kronor att jämföra med 23 900 kronor. Föregående halvår var skillnaden 3 100 kronor per kvadratmeter. I och med prisökningen i Karlstad når staden en ny toppnotering på 24 400 kronor under perioden och klättrar därmed förbi det genomsnittliga kvadratmeterpriset i Luleå för första gången sedan år 2012.

Figur 4: **Prisutveckling bostadsrätter, efter universitetsstad**



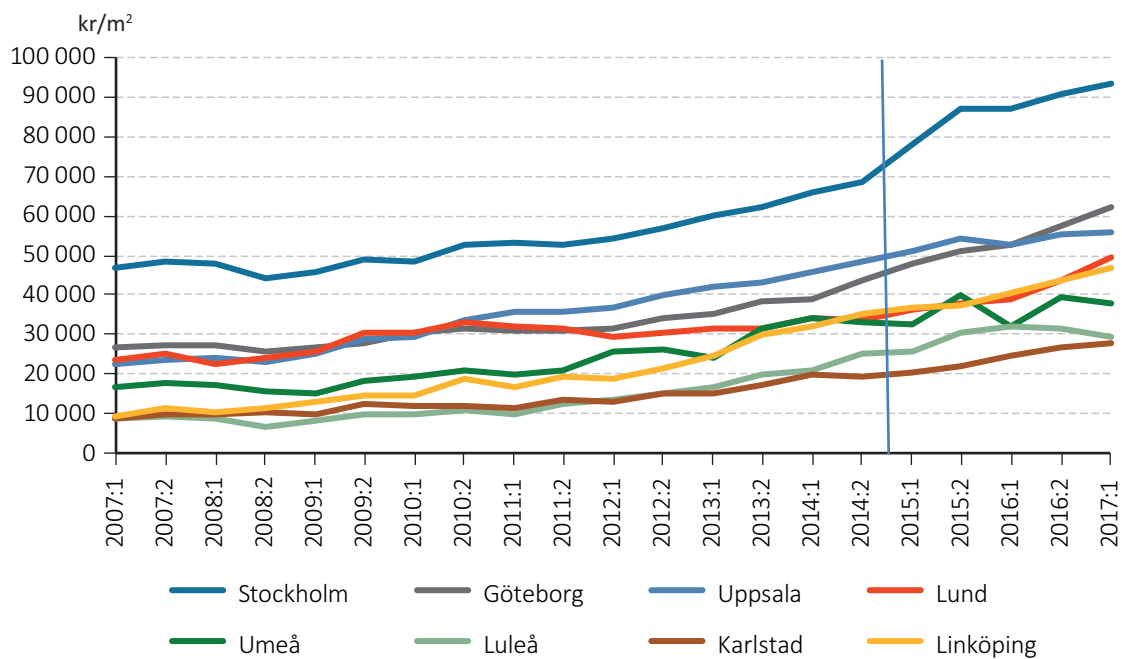
I universitetsstäder kan enrumslägenheter ofta vara särskilt efterfrågade varför en jämförelse städerna emellan görs separat för dessa. Också i detta avseende ligger Stockholm i topp med 93 200 kronor per kvadratmeter. På en andra plats ligger Göteborg med ett genomsnittligt pris på 61 900 kronor, följt av Uppsala med 55 700 kronor. Städerna Lund och Linköping fortsätter att uppvisa betydande prisökningar. Under det första halvåret var det genomsnittliga kvadratmeterpriset för ettor 49 700 kronor i Lund och 46 700 kronor i Linköping. Kvadratmeterpriset för ettor minskade däremot i både Umeå och Luleå under

perioden till 37 900 respektive 29 600 kronor per kvadrat. Vad gäller enrumslägenheter ligger däremot Karlstad kvar längst ned på listan med ett genomsnittligt kvadratmeterpris på cirka 27 900 kronor.

Bland universitetsstäderna minskade priset endast i Luleå. Från föregående år samma period minskade priserna på enrummare med 7 procent, medan priserna steg i samtliga övriga städer med mellan 5 procent (Uppsala) och 27 procent (Lund). Luleå är den enda universitetsstad i jämförelsen där prisutvecklingen för enrumslägenheter gått åt motsatt håll än för bostadsrättsmarknaden som helhet. Utöver Luleå har Uppsala en sämre prisutveckling för enrumslägenheter än bostadsrättsmarknaden överlag.

Utbudet på enrummare har under det senaste året minskat för Göteborg, Stockholm, Linköping och Umeå med mellan -7 och -34 procent. Samtidigt ökade utbudet av enrummare bland de fyra övriga universitetsstäderna med mellan 5 procent (Uppsala) och 72 procent (Karlstad).

Figur 5: **Prisutveckling enrumsbostadsrätter, efter universitetsstad**



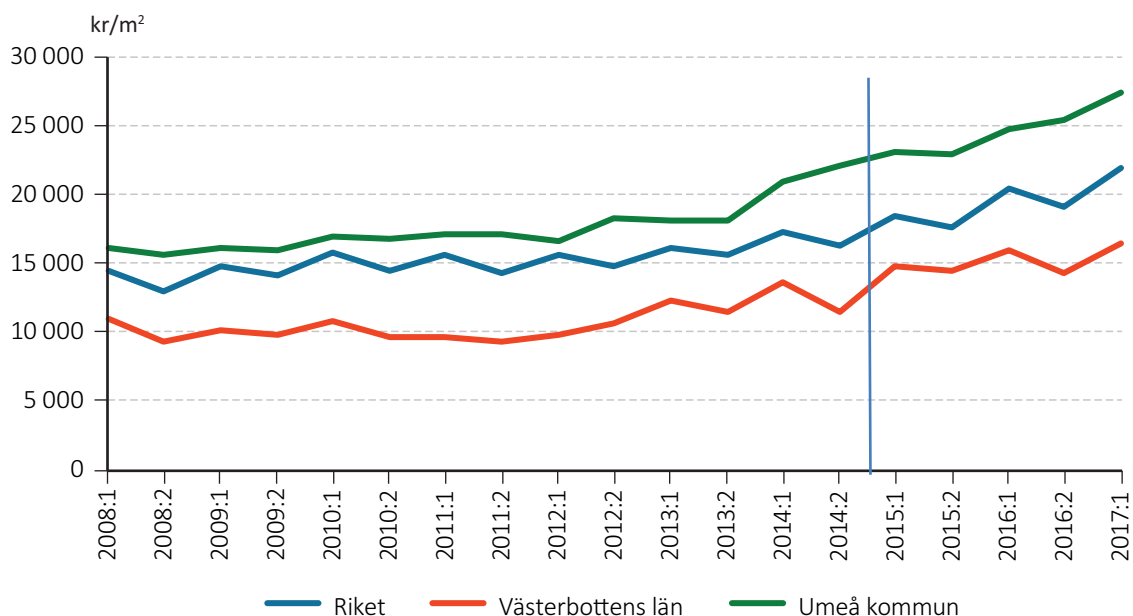


Genomsnittsvillan kostar 3,4 miljoner

Med undantag för en svag nedgång under det andra halvåret 2015 har villapriserna i Umeå kommun ökat stadigt under de senaste åren, så skedde även under det första halvåret 2017. Vid en jämförelse med det genomsnittliga priset per kvadratmeter (medianpriset) det första halvåret 2016 är priset nu drygt 10 procent högre. Mediankvadratmeterpriset i Umeå kommun ligger i och med detta på en ny toppnotering på cirka 27 400 kronor, att jämföra med samma period 2016 då priset var cirka 24 800 kronor per kvadrat.

På riksnivå var det genomsnittliga priset under första halvåret 2017 cirka 21 900 kronor per kvadratmeter och på länsnivå cirka 16 400 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 avvek med en fortsatt ökning även under det andra halvåret 2016. Prisökningen fortsatte alltså även under det första halvåret 2017 och jämfört med föregående halvår är prisutvecklingen i Umeå kommun 8 procent, medan både länet och riket landade på 15 procent.

Figur 6: Prisutveckling villor, kr/m² (medianvärde per halvår) Umeå, Västerbotten samt riket



I Umeå såldes 225 villor under det första halvåret 2017. Totalt i länet såldes 609 villor under samma period. Den genomsnittliga villan som såldes i kommunen var 129 kvadratmeter stor och kostade 3,4 miljoner kronor. På länsnivå var genomsnittet under perioden 125 kvadratmeter respektive 2,2 miljoner kronor per såld villa. I Tabell 3 nedan visar hur senaste halvårets försäljningar av villor i kommunen var fördelade över månad och nyckelkodsområde i tätort. Tabell 4 redovisar försäljningar för kommunens omland.

Tabell 3: Antal sålda villor per månad och nyckelkodsområde i Umeå tätort, januari–juni 2017

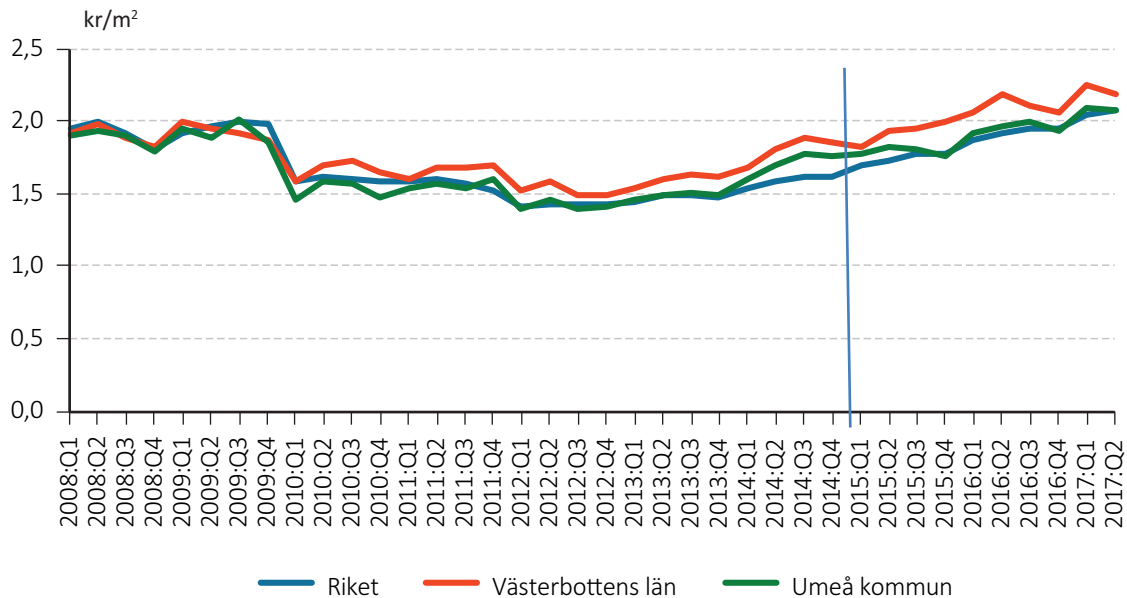
Period	Berghem	Haga/Sandbacka	Centr. staden	Väster-slätt	Ersboda/Ersmark	Backen	Teg	Östra stadsdelen	Marie-omr.	Univ-omr.	Tomtebo-omr.
Januari	-	1	-	-	-	-	2	1	-	-	1
Februari	1	-	-	3	-	2	4	4	2	-	2
Mars	2	-	-	-	2	5	4	3	2	-	3
April	1	-	-	2	-	3	3	2	2	-	2
Maj	1	3	2	1	3	4	3	6	3	-	4
Juni	2	1	-	1	4	5	7	4	3	-	5

Tabell 4: Antal sålda villor per månad och nyckelkodsområden i Umeå omland

Period	Umeå västra landsbygd	Tavelsjö	Umeå södra landsbygd	Holmsund	Hörnefors	Sävar	Holmön	Umeå östra landsbygd
201701	-	-	2	4	2	-	-	-
201702	2	1	-	-	3	1	-	1
201703	1	1	-	3	2	2	-	-
201704	-	-	1	5	1	1	-	-
201705	2	2	5	19	5	5	-	1
201706	3	3	8	9	2	6	-	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.

Figur 7: Prisutveckling villor, K/T-tal (medelvärde per kvartal) Umeå, Västerbotten samt riket



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. Under de två första kvartalen 2017 återupptas uppgången och Umeå passerar nu för första gången på 7 år den toppnotering som sattes under 2009 då K/T-talet passerade två. Länet som helhet passerade sin toppnotering redan under det fjärde kvartalet 2015 och sätter under första kvartalet 2017 nytt rekord med ett K/T-tal på 2,3. Riket i sin helhet passerar under årets andra kvartal för första gången de tidigare toppnoteringarna från 2008 och 2009, då K/T-talen för såväl riket och länet som kommunen låg runt två. För både Umeå kommun och riket som helhet noterades för det andra kvartalet 2017 nya toppnoteringar, både med ett K/T-tal på 2,1, medan hela Västerbottens län landade på 2,2.



Sammanfattning

Det första halvåret 2017 inleddes med nya rekordhöga nivåer för bostadsrättspriserna i Umeå kommun. I januari steg bostadsrättspriserna med 4 procent jämfört med månaden innan och låg på den nya rekordnoteringen 29 700 kronor per kvadratmeter. Följande fyra månader sjönk sedan priserna stadigt och låg som lägst i maj på nivån 27 100 kronor per kvadratmeter. Halvåret avslutades dock positivt med en ökning med 4 procent i juni jämfört med månaden innan. Priserna på bostadsrätter var vid halvårsskiftet 2 procent lägre än vid årsskiftet, genomsnittliga priset landade på 28 100 kronor per kvadratmeter. Under samma period uppvisar Västerbottens län en minskning med 3 procent och riket en ökning med 1 procent.

Sett över det senaste året har det genomsnittliga kvadratmeterpriset stigit med 5 procent i Umeå kommun. Under samma period uppvisar Västerbottens län en ökning med 4 procent och riket en ökning med 7 procent. Mest har priserna för lägenheter med ett rum och kök ökat, med motsvarande 18 procent. Priserna för tvårummare och trerummare har under samma period ökat med 5 respektive 10 procent. Priserna för lägenheter med minst fyra rum är oförändrade.

Villapriserna fortsatte att stiga under första halvåret 2017, medianpriset per kvadratmeter var 10 procent högre i juni 2017 än samma period året innan. På samma sätt noteras prisökningar i såväl länet som i riket, båda ökade det genomsnittliga priset med 8 respektive 3 procent under det senaste året.

Även sett till det så kallade K/T-talet, ett alternativt sätt att bedöma prisutvecklingen för villor där köpesumman relateras till taxeringsvärdet, så är prisutvecklingen i kommunen fortsatt 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. Under de två första kvartalen 2017 återupptas uppgången och resulterar i nya toppnoteringar. Den genomsnittliga villan som såldes i Umeå kommun under perioden var 129 kvadratmeter stor och kostade 3,4 miljoner, att jämföra med 125 kvadratmeter och 2,2 miljoner 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