

Bostadsmarknaden fortsatt positiv i Umeå

Aktuellt på bostadsmarknaden januari–juni 2016



Utredningar och
rapporter från
Övergripande planering
nr 13 2016

Innehållsförteckning

Nyhet från och med 2015	3
Uppgång på bostadsrättspriser första halvåret 2016	4
Prisminskning på 1 rum och kök, ökningar för övriga storlekar	6
Prisnedgången på enrumslägenheter sticker ut	7
Genomsnittsvillan kostar 3,1 miljoner	9
Sammanfattning	11

Besök vår hemsida: www.umea.se/statistik

Omslagsbild: Umeå kommun

Kontaktpersoner:

Olov Häggström, kommunledningsstaben,
tel. 090-16 12 40, olov.haggstrom@umea.se
Annalena Löfgren, Övergripande planering,
tel. 090-16 12 42, annalena.lofgren@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 som 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.

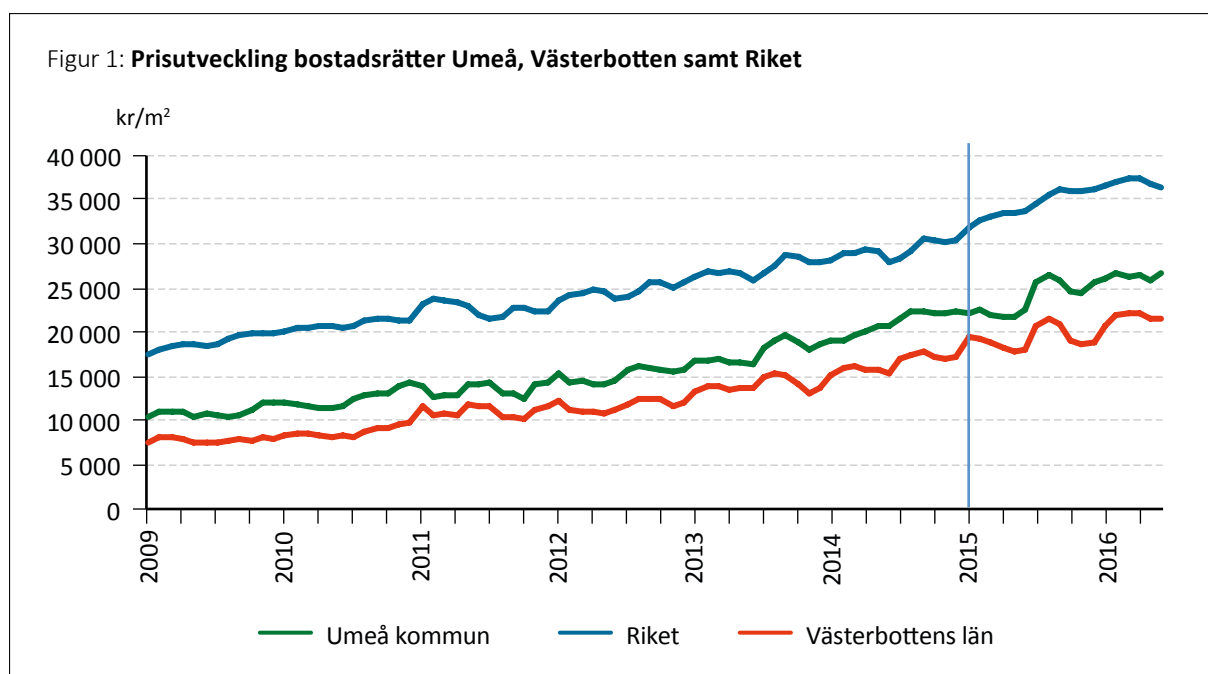
Alla diagram i rapporten har som tolkningsstöd ett lodrätt sträck som visar var bytet från den nya till den gamla databasen ägt rum.

Uppgång på bostadsrättspriser första halvåret 2016

Efter ett händelserikt 2015, med relativt stora såväl uppgångar som nedgångar i kommunens bostadsrättspriser, var det första halvåret 2016 mer stabilt.

I januari månad steg bostadsrättspriserna i Umeå kommun något, 1 procent jämfört med månaden innan. Under februari fortsatte priserna uppåt med 3 procent ytterligare för att landa på rekordhög 26 900 kronor per kvadratmeter. Under perioden mars till maj varierade sedan priset upp och ner för att slutligen stiga med 3 procent till nya rekordnoteringen 27 000 kronor per kvadratmeter under juni. De nya amorteringskrav som infördes i och med den 1 juni 2016 hade med andra ord ingen synbar dämpande effekt på prisutvecklingen i regionen under perioden.

Sett över hela det första halvåret 2016 i jämförelse med slutet av året innan noteras en ökning med 4 procent i kommunen. Samma jämförelse för hela Västerbottens län visar en ökning med 15 procent och för riket med 1 procent. I juni 2016 låg det genomsnittliga kvadratmeterpriset i Umeå kommun på cirka 27 000 kronor per kvadratmeter, i hela Västerbotten var motsvarande värde 21 700 kronor per kvadratmeter och i riket 36 800 kronor per kvadratmeter.



Totalt har 647 överlåtelse av bostadsrätter i Umeå kommun rapporterats in till Svensk Mäklarstatistik AB för det första halvåret 2016. Det är cirka 150 fler än under det andra halvåret 2015, då antalet var 503. Av dessa totalt 647 överlåtelse avsåg 228 stycken nyproducerade bostadsrätter, att jämföra med 51 under samma period föregående år.

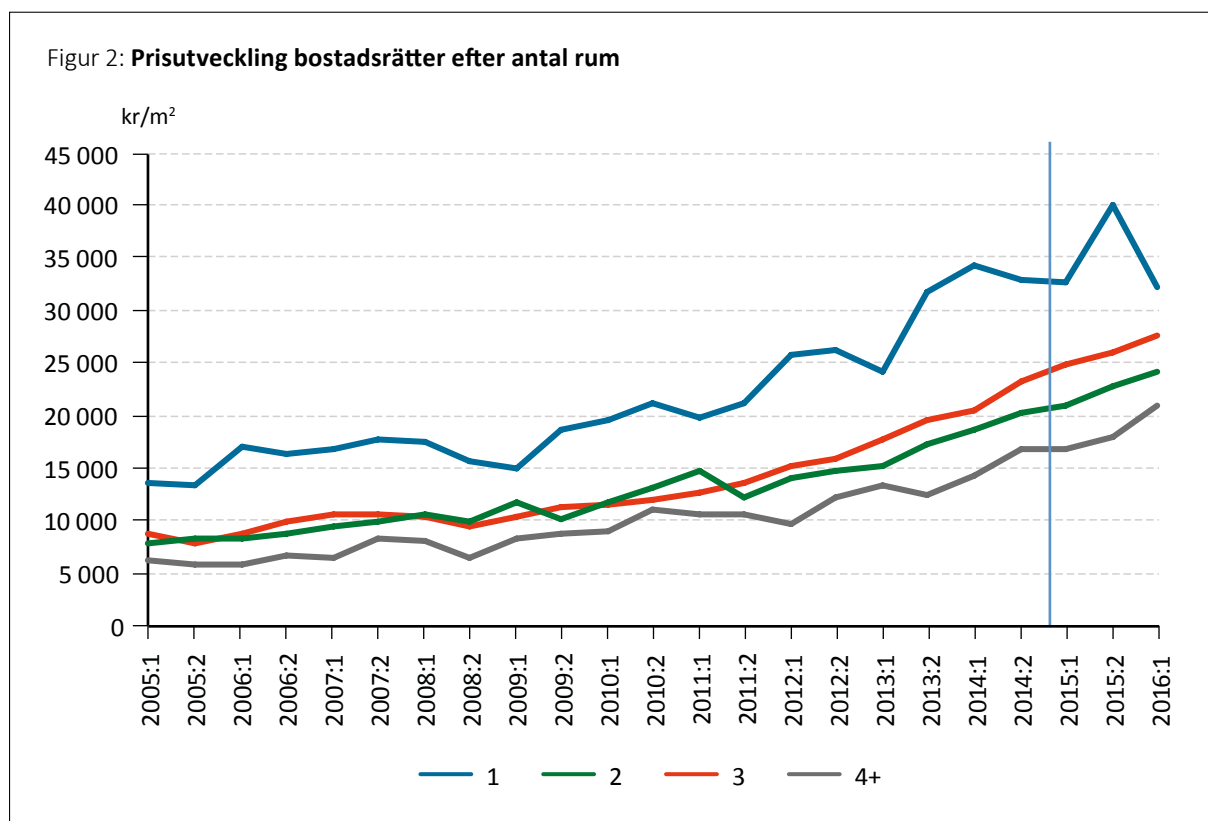
För hela länet rapporterades totalt 953 försäljningar, varav 228 nyproducerade bostadsrätter. Det innebär att Umeås försäljningar utgör 68 procent av länets totala antal. För Skellefteå rapporterades 289 stycken försäljningar totalt, vilket utgör 30 procent. Resterande 17 inrapporterade försäljningar, eller 2 procent, avser övriga kommuner i länet. Vad gäller försäljningen av nyproducerade bostadsrätter i länet stod Umeå kommun för samtliga.

Tabell 1: **Antal sålda bostadsrätter per månad första halvåret 2016**

Månad	Umeå kommun		Västerbottens län	
	Totalt	Nyproducerade	Totalt	Nyproducerade
1	51	5	91	5
2	143	73	200	73
3	130	55	182	55
4	120	37	182	37
5	129	43	182	43
6	74	15	116	15

Prisminskning på 1 rum och kök, ökningar för övriga storlekar

Av de 647 överlåtelsena i Umeå det första halvåret 2016 avsåg 137 stycken enrumslägenheter, 206 stycken tvårumslägenheter, 209 stycken tretrumslägenheter och 95 stycken lägenheter med minst fyra rum. Jämfört med motsvarande period under förra året såldes det fler lägenheter av samtliga lägenhetsstorlekar.



Prisutvecklingen för bostadsrätter i kommunen uppdelat efter lägenhetsstorlek visar att priset på lägenheter med två rum eller fler fortsatt stadigt uppåt medan priset på lägenheter med ett rum sjunkit under perioden. Priset på tvåor och treor ökade med 6 procent jämfört med det andra halvåret 2015 och priset på lägenheter med fyra rum eller fler med motsvarande 16 procent under samma period. För ettor sjönk alltså istället det genomsnittliga kvadratmeterpriset med hela 20 procent. Detta beror till viss del av att läsåret vid universitetet startar under hösten och att efterfrågan är lägre under våren. En annan viktig förklaring är att utbudet av lägenheter med ett rum och kök under det första halvåret 2016 rekordstort. Nästan dubbelt så många ettor överläts jämfört med föregående halvår. Det beror i sin tur på att ett projekt med ett större antal nyproducerade små bostadsrätter såldes under våren samt att prisbilden för det projektet låg lägre än befintliga projekt i äldre årgångar.

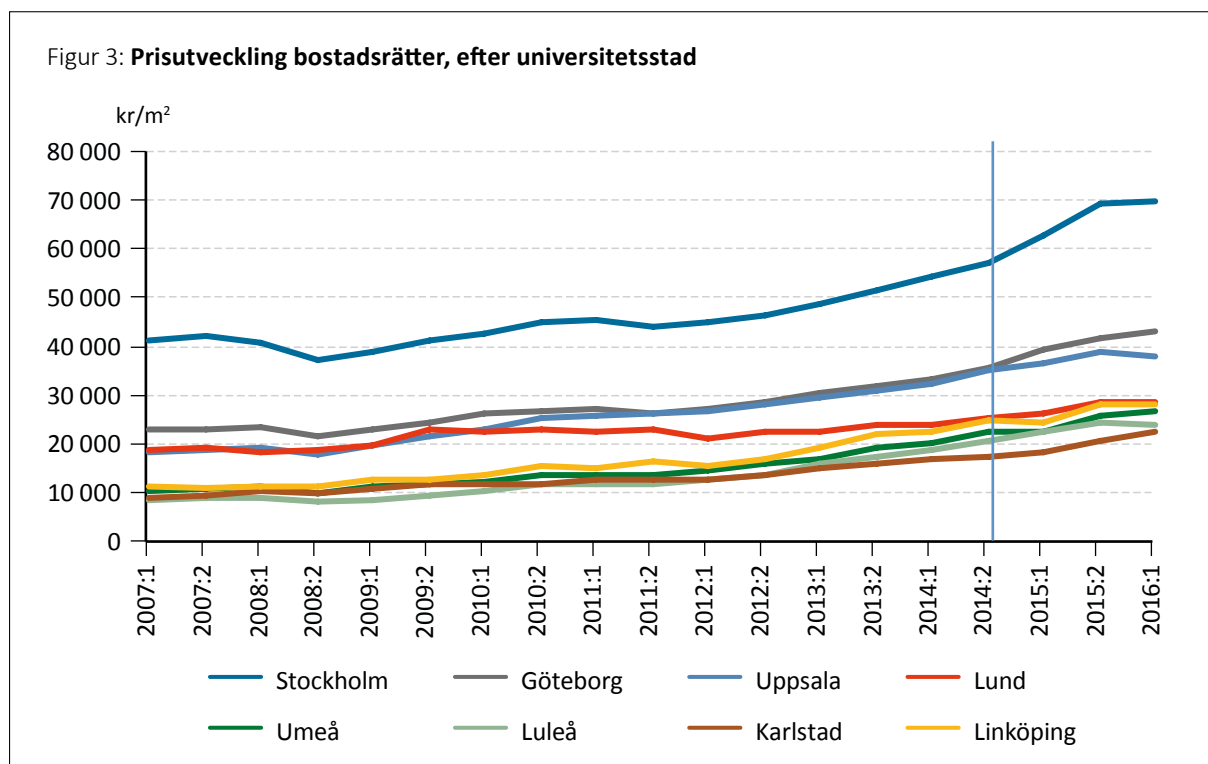
För lägenheter med två rum eller fler innebar det första halvåret 2016 nya toppnoteringar. För tvåor låg det genomsnittliga kvadratmeterpriset på 27 600 kronor per kvadratmeter, för treor på 24 300 kronor per kvadratmeter och för lägenheter med minst fyra rum på 20 900 kronor. För ettor sjönk alltså det genomsnittliga kvadratmeterpriset, från rekordhöga 40 100 kronor under det andra halvåret 2015 till 32 200 kronor under det första halvåret 2016.

Prisnedgången på enrumslägenheter sticker ut

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

Av de åtta städer som ingår i redovisningen uppvisar fem en positiv utveckling av bostadspriserna under det första halvåret 2016. För Uppsala, Linköping och Luleå noteras istället svaga nedgångar i bostadsrättspriserna, på mellan 1 och 2 procent, under samma period. Högst är ökningen av de genomsnittliga kvadratmeterpriserna under perioden i Karlstad, här är priserna 9 procent högre än föregående halvår. Göteborg och Umeå ligger på en delad andraplats med ökning på 3 procent vardera, medan Lund och Stockholm uppvisar ökning på 1 procent.

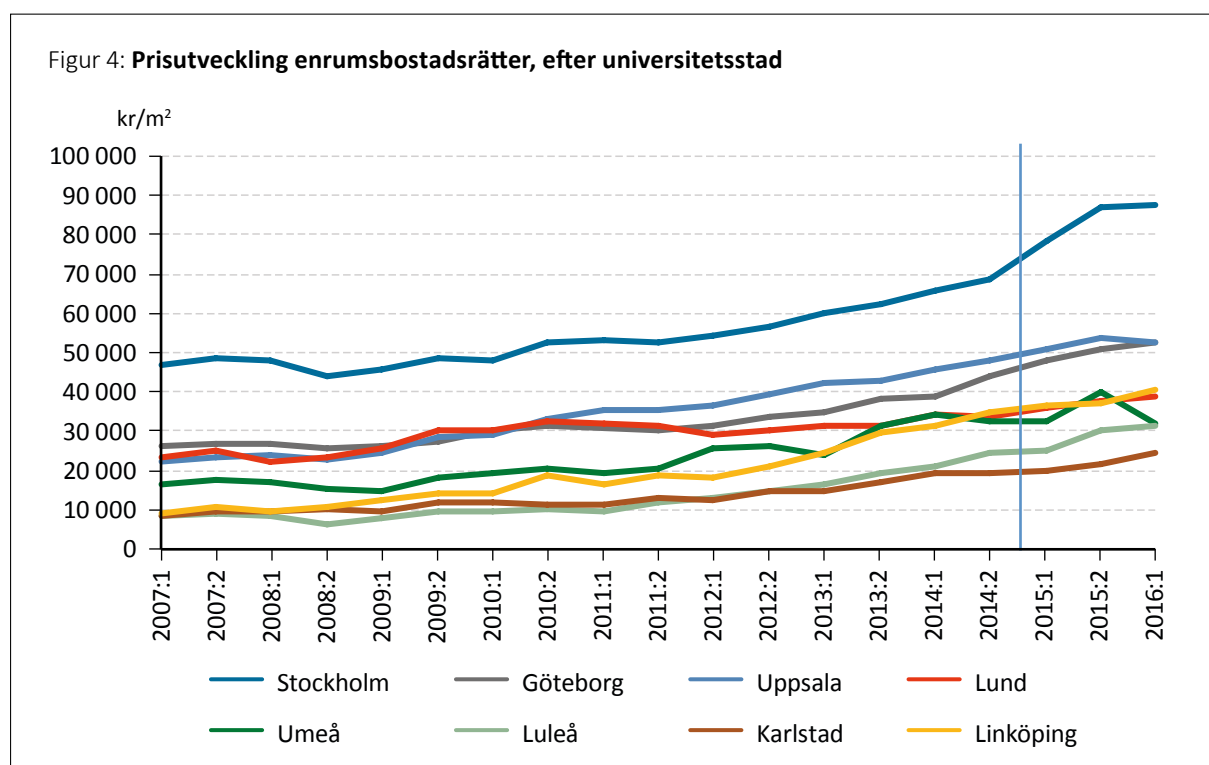
Bland de redovisade städerna ligger Stockholm som tidigare i topp vad gäller bostadsrättspriser, med ett genomsnittligt kvadratmeterpris på cirka 70 100 kronor under det första halvåret 2016. Därefter följer Göteborg och Uppsala med genomsnitt på cirka 43 100 respektive 37 900 kronor per kvadratmeter. Som tidigare har även Lund och Linköping ett högre kvadratmeterpris än Umeå, genomsnittspriset i Lund är 28 700 kronor och i Linköping 27 800 kronor per kvadratmeter. Umeå ligger fortsatt före Luleå, och skillnaden ökar. Under perioden är priset i genomsnitt cirka 2 900 kronor per kvadrat högre än Luleås snitt, 26 500 kronor att jämföra med 23 700 kronor. Föregående halvår var skillnaden 1 600 kronor per kvadratmeter. Karlstad ligger som tidigare sist med ett genomsnittligt pris på cirka 22 300 kronor per kvadratmeter under perioden.



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 87 200 kronor per kvadratmeter. På en andra plats ligger Uppsala med ett genomsnittligt pris på 52 900 kronor, tätt följt av Göteborg med 52 600 kronor. Nytt för det för det första halvåret är att såväl Lund som Linköping nu åter passerat Umeå. I Linköping är det genomsnittliga kvadratmeterpriset för ettor under det andra halvåret 40 600 kronor, medan det i Lund är 39 000 och i Umeå 32 300 kronor. Luleå är nu nästan ikapp Umeå med 31 800 kronor per kvadrat medan Karlstad även i detta avseende ligger kvar längst ned på listan med ett genomsnittligt kvadratmeterpris för ettor på 24 700 kronor.

Värt att notera är att Umeå kommun uppvisar den klart svagaste prisutvecklingen för enrummare, bara i Uppsala sjönk också priserna och då med 2 procent att jämföra med Umeås 20 procent. I Stockholm var priserna oförändrade jämfört med föregående halvår medan de i övriga städer steg med mellan 3 procent (i Lund och Göteborg) samt 12 procent (i Karlstad).

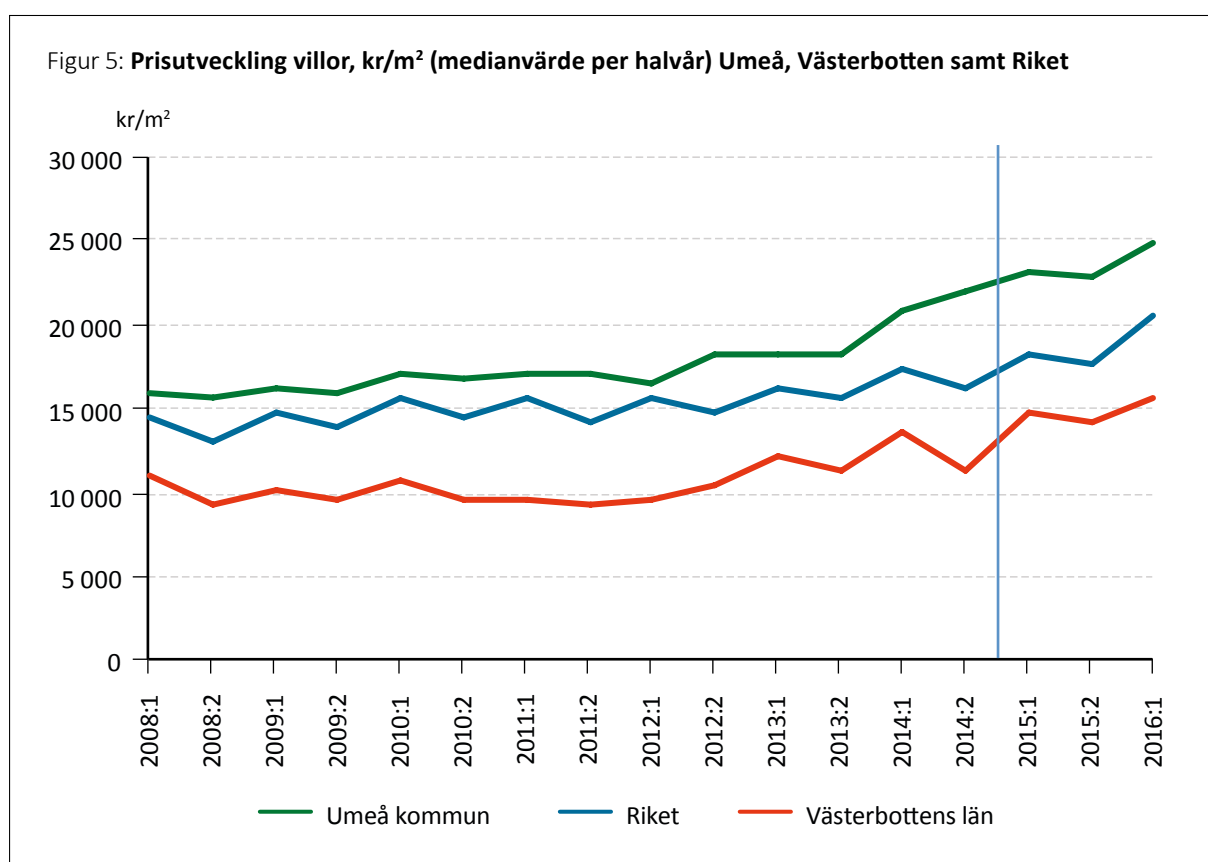
För Umeå, som enda bland de jämförda universitetsstäderna, var således prisutvecklingen för denna lägenhetskategori svagare än den för bostadsrättsmarknaden som helhet. För Uppsala, Göteborg och Stockholm utvecklades priserna på ett i princip samma takt som bostadsrättspriserna som helhet (oavsett antal rum) medan den för de övriga städerna utvecklades starkare. Dock skall här noteras att det för Umeås del överläts dubbelt så många enrummare under det första halvåret 2016 som under det andra halvåret 2015. Endast Göteborg och Stockholm uppvisar på samma sätt en ökning i utbud, men då en betydligt mindre sådan. Övriga universitetsstäder uppvisar istället en utbudsminskning på mellan 21 procent (Uppsala) och 60 procent (Luleå).



Genomsnittsvillan kostar 3,1 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 första halvåret 2016. Vid en jämförelse med det genomsnittliga priset per kvadratmeter (medianpriset) det andra halvåret år 2015 är priset det första halvåret 2016 cirka 8 procent högre. Mediankvadratmeterpriset i Umeå kommun är cirka 24 800 kronor, att jämföra med föregående halvår då priset var cirka 22 900 kronor per kvadrat.

På riksnivå var priset det första halvåret 2016 cirka 20 400 kronor per kvadratmeter och på länsnivå cirka 15 800 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, och såväl nedgången under det andra halvåret 2015 som ökningen under det första halvåret 2016 var mindre än dem för länet respektive riket.

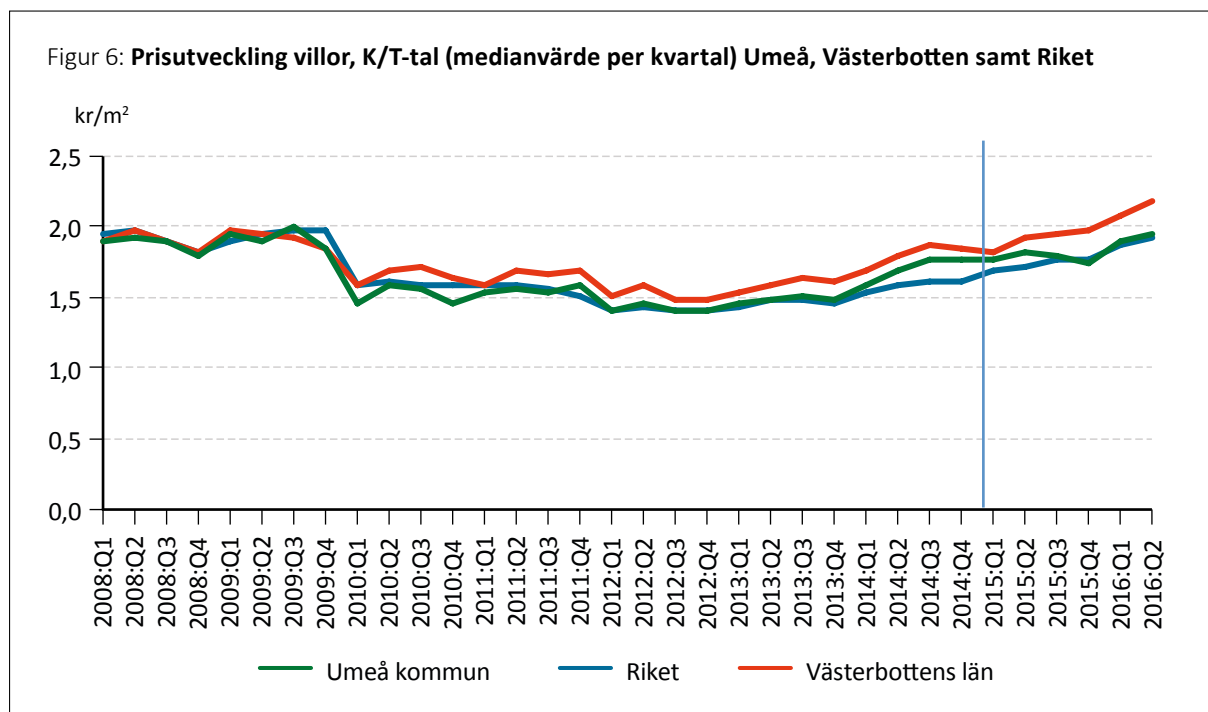


I Umeå såldes 191 villor under det första halvåret. Totalt i länet såldes 549 villor under samma period. Den genomsnittliga villan som såldes i kommunen var 130 kvadratmeter stor och kostade 3,1 miljoner kronor. På länsnivå var genomsnittet under perioden 124 kvadratmeter respektive 2,0 miljoner kronor per såld villa. I tabellen nedan visar hur senaste halvårets försäljningar av villor i kommunen var fördelade över månad och församling.

Tabell 2: **Antal sålda villor per månad och församling**

Period	Umeå stadsförs.	Umeå landsför.	Tavelsjö	Teg	Ålidhem	Holmsund	Hörnefors	Sävar-Holmön	Umeå Maria
201601	1	5	-	1	1	-	2	2	1
201602	5	3	1	1	4	2	1	3	-
201603	8	2	2	4	3	3	-	2	1
201604	7	7	2	4	5	4	5	3	1
201605	6	9	-	10	4	9	7	6	2
201606	4	8	2	10	2	4	4	8	-

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 två första kvartalen 2016. Umeå tangerar nu för första gången på 7 år den toppnotering som sattes under 2009, medan länet som helhet passerade sin redan under det tredje kvartalet 2015 och satt nya rekord varje kvartal sedan dess. Även riket i sin helhet närmar 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 andra kvartalet 2016 ett K/T-tal på 2,0, medan riket som helhet landade på 1,9. I länet noterades alltså rekordhög 2,2.

Sammanfattning

Under det första halvåret 2016 steg priserna på bostadsrätter i kommunen. Efter ett relativt händelserikt 2015, med stora upp- och nedgångar, var inledningen på 2016 betydligt mer stabil. I januari månad steg bostadsrättspriserna i Umeå kommun något, 1 procent jämfört med månaden innan. Under februari fortsatte priserna uppåt med ytterligare 3 procent, för att landa på rekordhöga 26 900 kronor per kvadratmeter. Under perioden mars till maj varierade sedan priset upp och ned, för att slutligen stiga med 3 procent till nya rekordnoteringen 27 000 kronor per kvadratmeter under juni. Priserna på bostadsrätter var vid halvårsårsskiftet 4 procent högre än vid årsskiftet. Under samma period uppvisar Västerbottens län en ökning med 15 procent och riket en ökning med 1 procent.

Utvecklingen i Umeå har dock inte varit likartad för samtliga lägenhetsstorlekar. För enrummare har det genomsnittliga kvadratmeterpriset sjunkit jämfört med föregående halvår med motsvarande 20 procent. Det beror på att ett större projekt i nyproduktion har varit ute till försäljning. Priserna på tvårummare och trerummare har under samma period gått upp med 6 procent och på lägenheter med 4 rum eller fler med 16 procent.

Villapriserna steg fortsatt under den första halvan av 2016, medianpriset per kvadratmeter var 8 procent högre i juni 2016 än i december 2015. På samma sätt noteras prisökningar i såväl länet (med 10 procent) som i riket (med 16 procent).

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 god. För Umeå såväl som för länet och riket uppvisas en uppgång i K/T-tal under de två första kvartalen 2016. Kommunen tangerar nu de toppnoteringar som sattes under 2009, medan länet som helhet passerade sin redan under det tredje kvartalet 2015 och satt nya rekord varje kvartal sedan dess.

Den genomsnittliga villan under perioden kostade 3,1 miljoner, att jämföra med 2,0 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