

Turbulent andra halvår men positiva trender

Aktuellt på bostadsmarknaden juli–december 2017



Innehållsförteckning

Prisfall i Umeå liksom i övriga riket, vid jämförelse månad för månad	3
Berghem tillbaka i pristoppen för bostadsrätter inom Umeå tätort	4
Något fler försäljningar	5
Prisrekord för samtliga lägenhetsstorlekar	6
Svag prisuppgång för bostadsrätter i flera av de stora universitetsstäderna	7
Negativ prisutveckling för enrumslägenheter i flera av de stora universitetsstäderna, dock ej i Umeå	8
Fortsatt ökade villapriser, genomsnittsvillan kostar nu 3,5 miljoner	10
Sammanfattning	12

Besök vår hemsida: www.umea.se/statistik

Omslagsbild: Peter Steggo (1 mars 2018)

Kontaktpersoner:

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

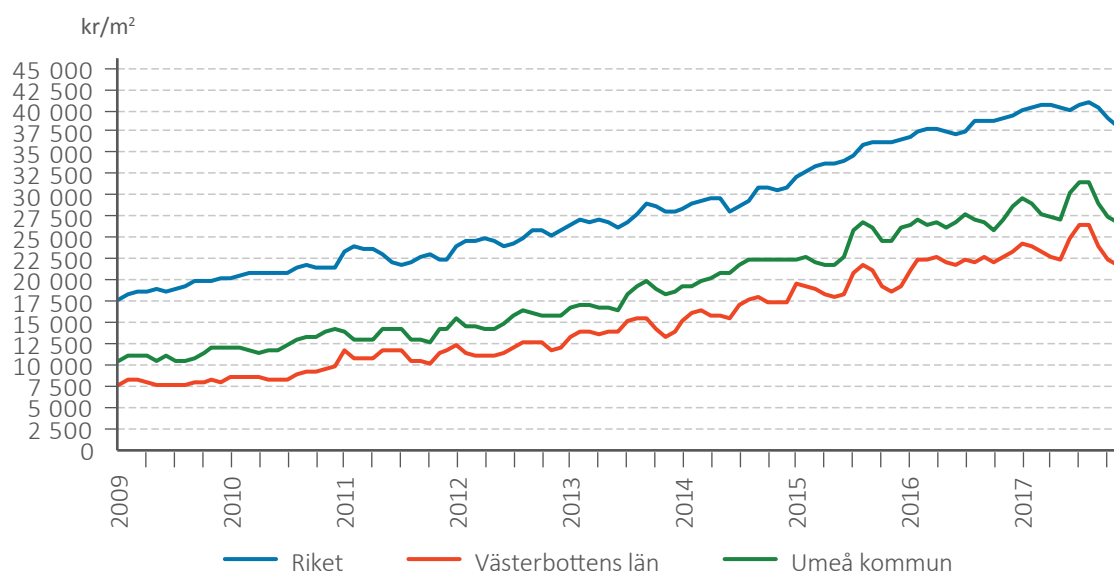
Benny Fransson, Kommunledningsstaben
Tel 090-16 12 40
benny.fransson@umea.se

Prisfall i Umeå liksom i övriga riket, vid jämförelse månad för månad

Under det andra halvåret 2017 var bostadsmarknaden skakig i hela landet. Umeå, som noterade rekordpriser för bostadsrätter under det första halvåret 2017, var inget undantag. Sett över det senaste året (siffror för december 2017 jämförs med december 2016) noteras en nedgång på 6 procent för kvadratmeterpriset på bostadsrätter. Första halvårets utveckling var svagt nedåtgående ända fram till juni där priset vände och steg igen. Andra halvåret inleddes starkt, i augusti steg bostadsrättspriserna till ny rekordnotering på 31 500 kronor per kvadratmeter. Därefter vände de dock och sjönk. Bottennoteringen kom i november då det genomsnittliga kvadratmeterpriset på bostadsrätter landade på 26 800 kronor, en nedgång med 15 procent jämfört med toppnoteringen i augusti. Halvåret avslutades dock positivt för kommunen, i december steg priset om än mycket svagt. För länet och riket fortsatte priserna nedåt under årets sista månad, även om en viss uppbromsning kunde noteras även här.

Sett över hela det andra halvåret 2017 (siffror för december 2017 jämförs med dem för juni 2017) noteras en prisminskning för bostadsrätter med 11 procent i kommunen. Samma jämförelse för hela Västerbottens län visar en minskning med 13 procent medan riket visar en minskning med sex procent. I december 2017 landade det genomsnittliga kvadratmeterpriset i Umeå kommun på cirka 26 900 kronor per kvadratmeter, i hela Västerbotten var motsvarande värde 21 600 kronor per kvadratmeter och i riket 37 900 kronor per kvadratmeter.

Figur 1: **Prisutveckling bostadsrätter Umeå, Västerbotten samt Riket**

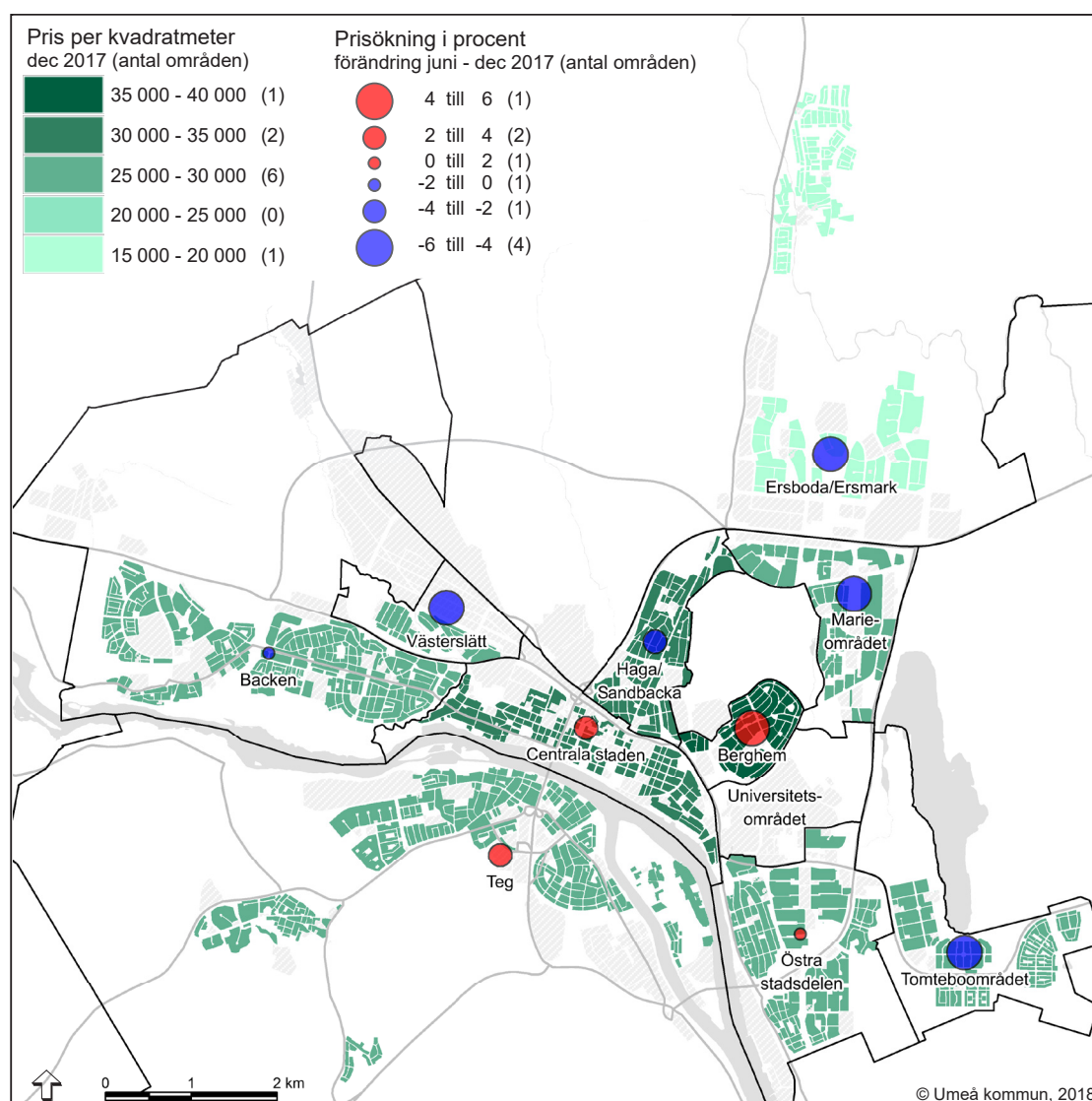


Dock skall noteras att om jämförelsen istället görs mellan det genomsnittliga kvadratmeterpriset för hela det första halvåret samt hela det andra halvåret så har bostadsrättspriserna i Umeå kommun ökat med 6 procent. Den långsiktiga trenden är således fortsatt positiv i kommunen, även om den månatliga variationen varit stor under 2017.

Berghem tillbaka i pristoppen för bostadsrätter inom Umeå tätort

Inom Umeå tätort har området Berghem sedan 2014 legat i topp vad gäller priser på bostadsrätter. Under det första halvåret 2017 minskade dock priserna något i området och förstaplatsen övertogs av området Haga/Sandbacka. Under det andra halvåret 2017 steg priserna i Berghem något igen, till 35 700 kronor, samtidigt som priserna i Haga/Sandbacka sjönk till 33 700 kronor. Berghem tog därmed tillbaka förstaplatsen. Även i Centrala staden steg priserna något, området intar nu en andra plats med ett kvadratmeterpris på 34 300 medan Haga/Sandbacka alltså hamnar på tredje plats. De lägsta priserna under perioden återfinns i området Ersboda/Ersmark med ett genomsnittligt pris på 15 800 kronor per kvadratmeter.

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



Prisutvecklingen för bostadsrätter uppdelat efter område inom Umeå tätort visar att den största ökningen jämfört med föregående halvår återfinns i just Berghem (med 5 procent), följt av Centrala staden (med 4 procent), Teg (med 2 procent) och Östra stadsdelen med 1 procent. I Backen var priserna oförändrade jämfört med det första halvåret 2017 och i övriga stadsdelar sjönk priserna under samma period. Störst, med 6 procent, var minskningen i Västernslätt, Ersboda/Ersmark och Marieområdet.

Något fler försäljningar

Totalt har 663 överlåtelse av bostadsrätter i Umeå kommun rapporterats in till Svensk Mäklarstatistik AB för det andra halvåret 2017. Det är cirka 40 fler än under det första halvåret, då antalet var 621. Av periodens totalt 663 överlåtelse avsåg 107 nyproducerade bostadsrätter, att jämföra med 77 under samma period föregående år.

För hela länet rapporterades totalt 1 004 försäljningar, varav 115 nyproducerade bostadsrätter. Det innebär att Umeås försäljningar utgör 66 procent av länets totala antal och 93 procent av försäljningen av nyproducerade bostadsrätter under perioden. För Skellefteå rapporterades 307 försäljningar, vilket utgör 31 procent av länets total. Resterande 34 inrapporterade försäljningar, eller 3 procent, avser övriga kommuner i länet.

Tabell 1: **Antal sålda bostadsrätter per månad andra halvåret 2017**

Månad	Umeå kommun		Västerbottens län	
	Totalt	Varav nyproducerade	Totalt	Varav nyproducerade
Juli	125	73	154	73
Augusti	147	3	203	3
September	136	23	214	25
Oktober	108	4	184	7
November	78	2	139	3
December	69	2	110	4
	663	107	1 004	115

Totalt såldes 548 bostadsrätter i Umeå tätort under det andra halvåret 2017. Det är 47 färre än under det första halvåret, då antalet var 595. Omsättningen av lägenheter var under perioden störst i områdena Centrala staden (81 överlåtelse), Marieområdet (73 överlåtelse) och Teg (62 överlåtelse). Lägst var omsättningen i området Västerslätt, där 10 överlåtelse ägde rum.

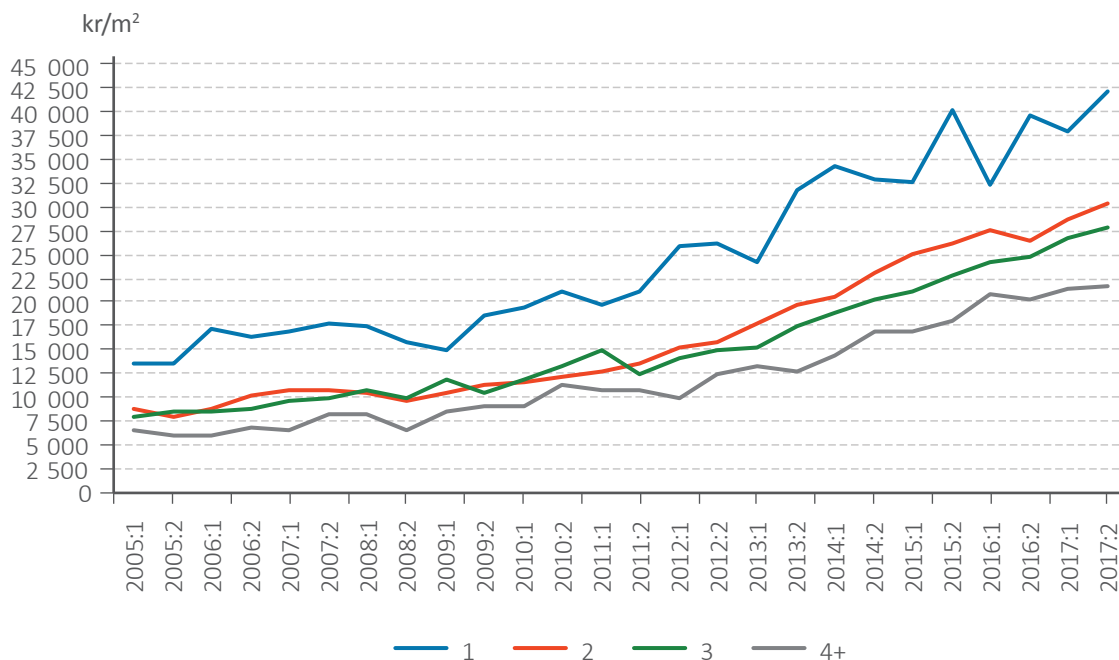
Tabell 2: **Antal sålda bostadsrätter per halvår och nyckelkodsområde i Umeå tätort**

Period	Berghem	Haga/Sand-backa	Centr. staden	Väster-slätt	Ersboda/Ersmark	Backen	Teg	Östra stads-delen	Marie-omr.	Tomtebo-omr.
2012:01	22	30	70	13	42	25	30	43	44	12
2012:02	47	31	70	12	51	33	42	21	36	13
2013:01	33	34	86	16	37	46	41	22	59	21
2013:02	39	49	75	15	39	109	37	30	39	16
2014:01	40	42	81	12	40	130	44	52	43	11
2014:02	56	84	78	21	45	55	56	60	63	19
2015:01	44	80	73	9	44	74	52	41	120	20
2015:02	40	52	65	15	42	82	70	47	70	15
2016:01	46	79	57	6	44	81	51	48	153	36
2016:02	42	58	73	15	57	65	53	49	69	29
2017:01	38	49	92	12	65	94	57	63	94	31
2017:02	55	52	81	10	61	60	62	68	73	26

Prisrekord för samtliga lägenhetsstorlekar

Av 663 överlåtelser av bostadsrätter i Umeå det andra halvåret 2017 avsåg 74 stycken enrumslägenheter, 262 stycken tvårumslägenheter, 230 stycken tretrumslägenheter och 89 stycken med minst fyra rum. Jämfört med föregående halvår såldes det således färre lägenheter med ett rum och minst fyra rum. Antalet sålda lägenheter med två eller tre rum har däremot ökat under perioden.

Figur 3: Prisutveckling bostadsrätter efter antal rum



Prisutvecklingen för bostadsrätter i kommunen uppdelat efter lägenhetsstorlek visar att jämfört med föregående halvår så ökar priset för samtliga typer, om än i varierande utsträckning. Klart starkast är ökningen för lägenheter med ett rum och kök där priserna var 11 procent högre det andra halvåret 2017 än det första. För tvåor och treor ökade priserna med 6 respektive 5 procent medan motsvarande ökning för lägenheter med minst 4 rum var 1 procent.

Att priset för ettor ökade mer än för övriga typer bör delvis kunna förklaras av att fler studenter anländer under höstterminen än under vårterminen, så efterfrågan på små lägenheter är då större. Samtidigt var utbudet av lägenheter i denna storlek alltså mindre under det andra halvåret än under det första, vilket även detta driver upp priset.

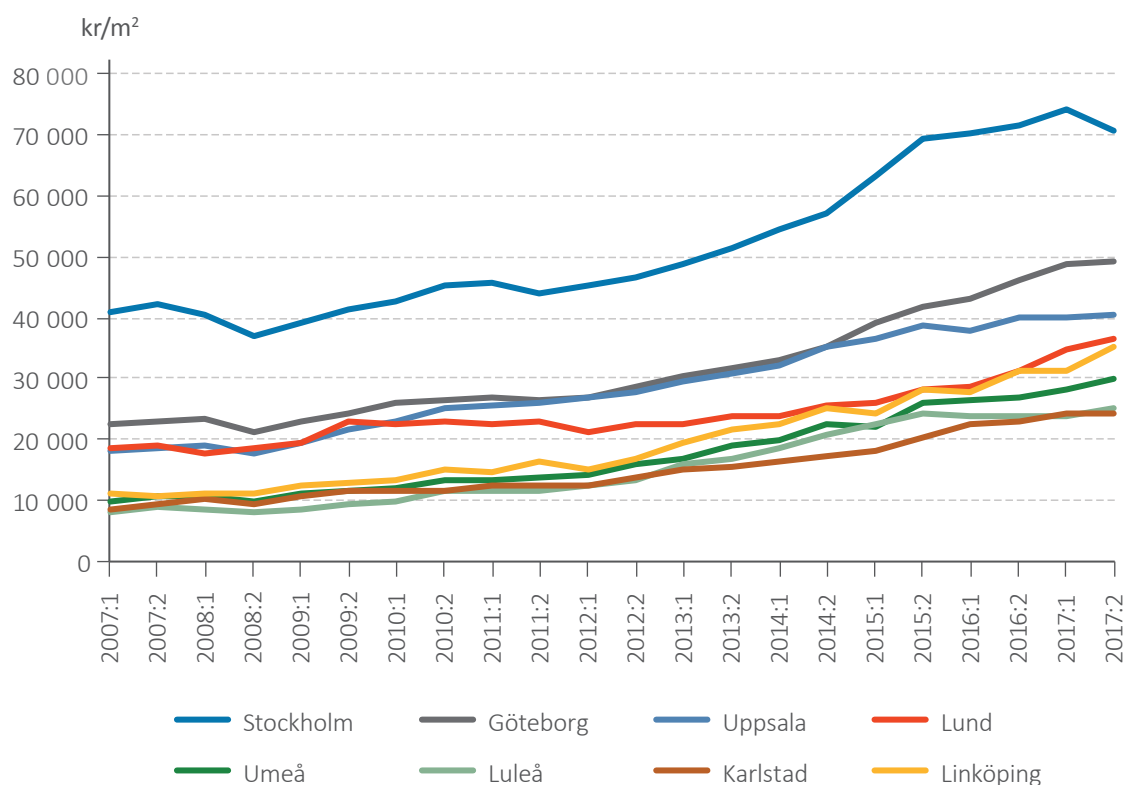
För samtliga lägenhetsstorlekar innebar det andra halvåret 2017 nya toppnoteringar. Den tidigare toppnoteringen för enrumslägenheter sattes under det andra halvåret 2015, då ett genomsnittligt kvadratmeterpris på 40 100 kronor noterades. Under det andra halvåret 2017 har priset alltså stigit till cirka 42 200 kronor per kvadratmeter. För lägenheter med två rum låg det genomsnittliga priset för perioden på 30 500 kronor per kvadratmeter. Motsvarande siffra för lägenheter med tre rum och minst fyra rum var 27 900 kronor respektive 21 700 kronor.

Svag prisuppgång för bostadsrätter i flera av de stora universitetsstäderna

Bostadsmarknaden i universitetsstäder är speciell. I dessa städer är efterfrågan på enrumslägenheter generellt högre. Här jämförs därför utvecklingen i Umeå kommun med den i sju utvalda universitetsstäder, med genomsnittspris för halvåret. Det första avsnittet redovisar bostadsrätters utveckling överlag medan det andra avsnittet fokuserar på enrumslägenheter.

Den klart högsta ökningen av kvadratmeterpriserna under perioden återfinns i Linköping, här är priserna cirka 13 procent högre än föregående halvår. Andraplatsen tas av Umeå, med en ökning på 6 procent vid en jämförelse av halvårssiffror, med Lund och Luleå strax efter med 5 respektive 4 procent. Städerna Uppsala och Göteborg uppvisar båda en svag ökning med 1 procent medan priserna i Karlstad är oförändrade. För Stockholm noteras en nedgång i bostadsrättspriserna på 5 procent. De är därmed den enda av de åtta universitetsstäderna i jämförelsen som har en negativ utveckling under perioden sett till bostadsrättsmarknaden som helhet.

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



Bland de redovisade städerna ligger Stockholm trots nedgången som tidigare i topp vad gäller bostadsrättspriser, de landar på ett genomsnittligt kvadratmeterpris på cirka 70 800 kronor under det andra halvåret 2017. Därefter följer Göteborg och Uppsala med genomsnitt på cirka 49 100 respektive 40 500 kronor per kvadratmeter. Som tidigare har även Lund och Linköping ett högre kvadratmeterpris än Umeå, genomsnittspriset i Lund är 36 700 kronor och i Linköping 35 300 kronor per kvadratmeter. Umeå ligger fortsatt före Luleå, och skillnaden ökar. Under perioden är priset i genomsnitt cirka 4 800 kronor per kvadrat högre för Umeås snitt, 29 700 kronor att jämföra med 24 900 kronor i Luleå. Föregående halvår var skillnaden 4 100 kronor per kvadratmeter. I och med att priserna i Karlstad stått stilla under perioden befinner de sig nu åter på en åttonde plats med 24 300 kronor per kvadratmeter i genomsnitt.

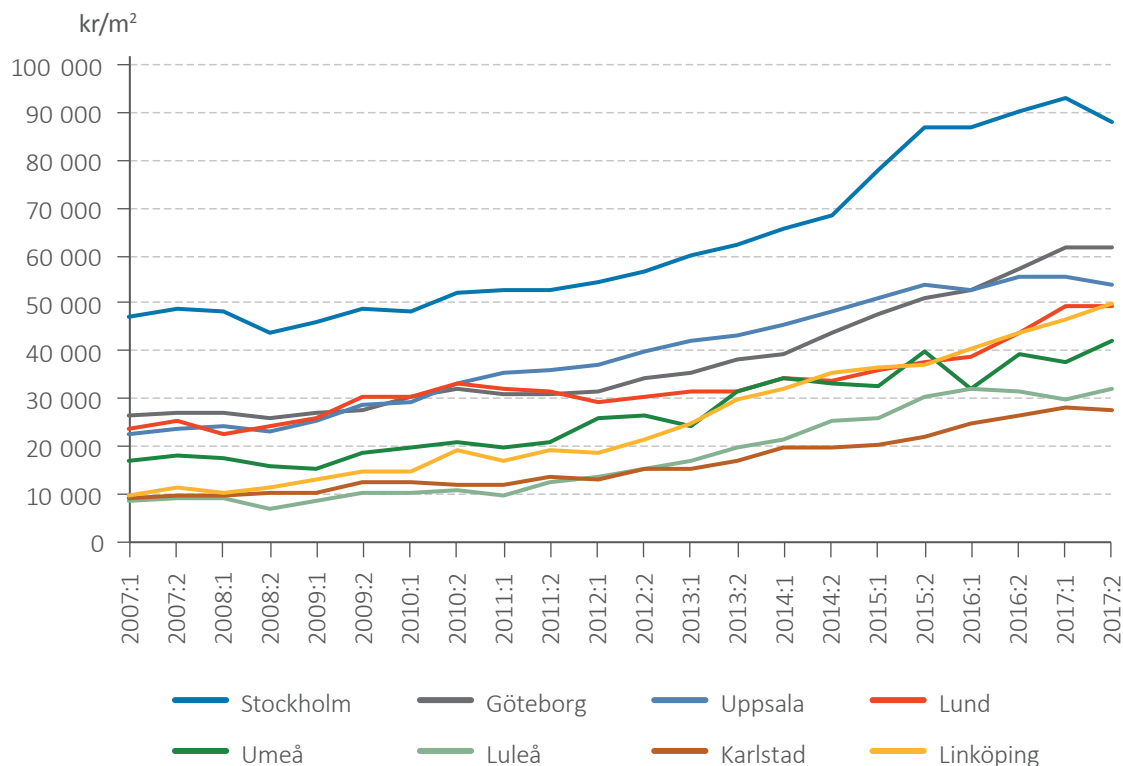
Negativ prisutveckling för enrumslägenheter i flera av de stora universitetsstäderna, dock ej i Umeå

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 88 300 kronor per kvadratmeter. På en andra plats ligger Göteborg med ett genomsnittligt pris på 61 700 kronor, följt av Uppsala med 53 800 kronor. Städerna Linköping och Lund uppvisar liknande 50 000 respektive 49 300 kronor per kvadratmeter. Umeå, med ett kvadratmeterpris på 42 200, ligger som tidigare före Luleå (32 300 kronor per kvadrat) och Karlstad (27 600 per kvadrat).

Jämfört med det första halvåret så är det tre städer som uppvisar en ökning i det genomsnittliga kvadratmeterpriset för ettor. Störst, med 11 procent, är ökningen i Umeå. Därefter följer Luleå med 9 procent och Linköping med 7 procent. I Göteborg var priserna oförändrade under samma period medan de sjönk i övriga städer. Även här stod Stockholm för det största tappet, med motsvarande 5 procent. I Uppsala sjönk priserna på ettor med 3 procent och i Lund och Karlstad med 1 procent vardera.

För Uppsala och Lund innebar detta dessutom att den negativa prisutvecklingen för enrumslägenheter gick åt motsatt håll än den för bostadsrättsmarknaden som helhet, som alltså var positiv. I Göteborg, Stockholm och Karlstad utvecklades priserna på ettor i princip samma takt som bostadsrättspriserna som helhet (oavsett antal rum). I Linköping var utvecklingen positiv i båda fallen men något svagare för ettor medan det motsatta var fallet i Umeå och Luleå – där var utvecklingen också positiv för såväl ettor som bostadsrättsmarknaden som helhet, men prisutvecklingen på ettor var högre.

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



En faktor som direkt påverkar prisutvecklingen är utbudet. Här kan konstateras att Umeå, som alltså hade den starkaste prisutvecklingen, samtidigt hade nästan 20 procent färre ettor på marknaden det andra halvåret än det första. Det är bara Stockholm av de övriga städerna som också hade ett lägre utbud under samma period, i övriga städer såldes mellan 16 och 165 procent fler ettor under det andra halvåret 2017 än under det första.



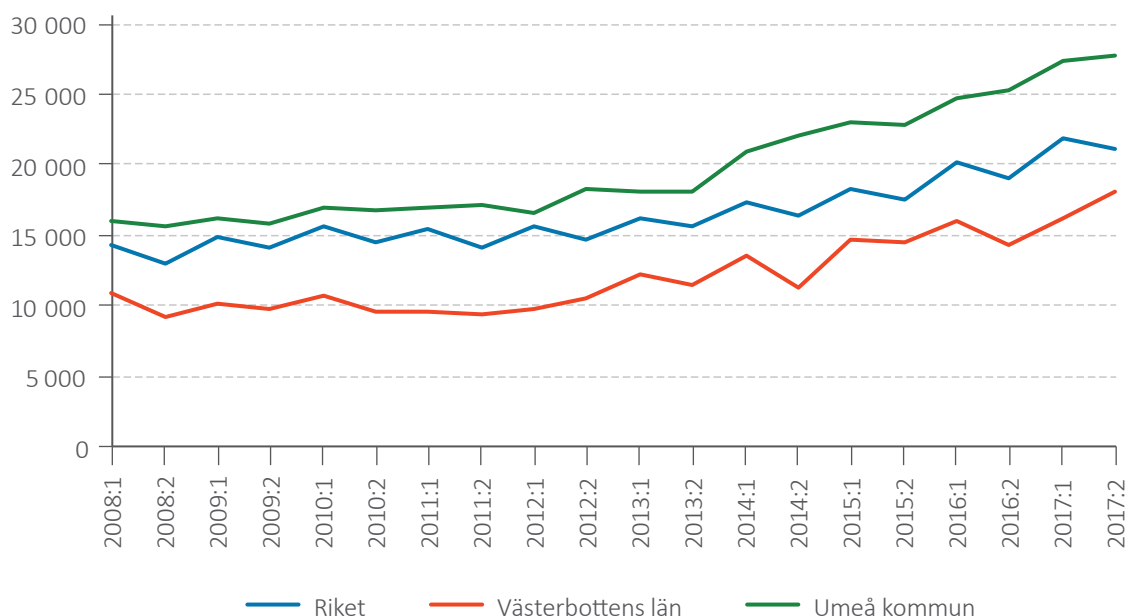
Kvarteret Kastanjen på Teg, foto Josefina Rosenlöv.

Fortsatt ökade villapriser, genomsnittsvillan kostar nu 3,5 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 2017. Vid en jämförelse med det genomsnittliga priset per kvadratmeter (medianpriset) det första halvåret 2017 är priset nu 1 procent högre. Sett över det senaste året har priserna stigit med 10 procent. Mediankvadratmeterpriset i Umeå kommun ligger i och med detta på en ny toppnotering på cirka 27 800 kronor, att jämföra med föregående halvår då priset var cirka 27 400 kronor per kvadrat.

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. Detta mönster bröts dock 2017. Riket uppvisar, precis som tidigare år, en nedgång (minus 4 procent) under det andra halvåret. För Västerbottens län noteras istället en uppgång med hela 10 procent under perioden. På riks nivå var det genomsnittliga priset under det andra halvåret 2017 cirka 21 000 kronor per kvadratmeter och på länsnivå cirka 18 000 kronor.

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



I Umeå såldes 236 villor under det andra halvåret. Totalt i länet såldes 572 villor under samma period. Den genomsnittliga villan som såldes i kommunen var 128 kvadratmeter stor och kostade 3,5 miljoner kronor. På länsnivå var genomsnittet under perioden 123 kvadratmeter respektive 2,3 miljoner kronor per såld villa. Tabellerna nedan visar hur senaste halvårets försäljningar av villor i kommunen var fördelade över månad och nyckelkodsområde, i centralorten Umeå respektive omland.

Tabell 3: Antal sålda villor per månad och nyckelkodsområde i Umeå tätort

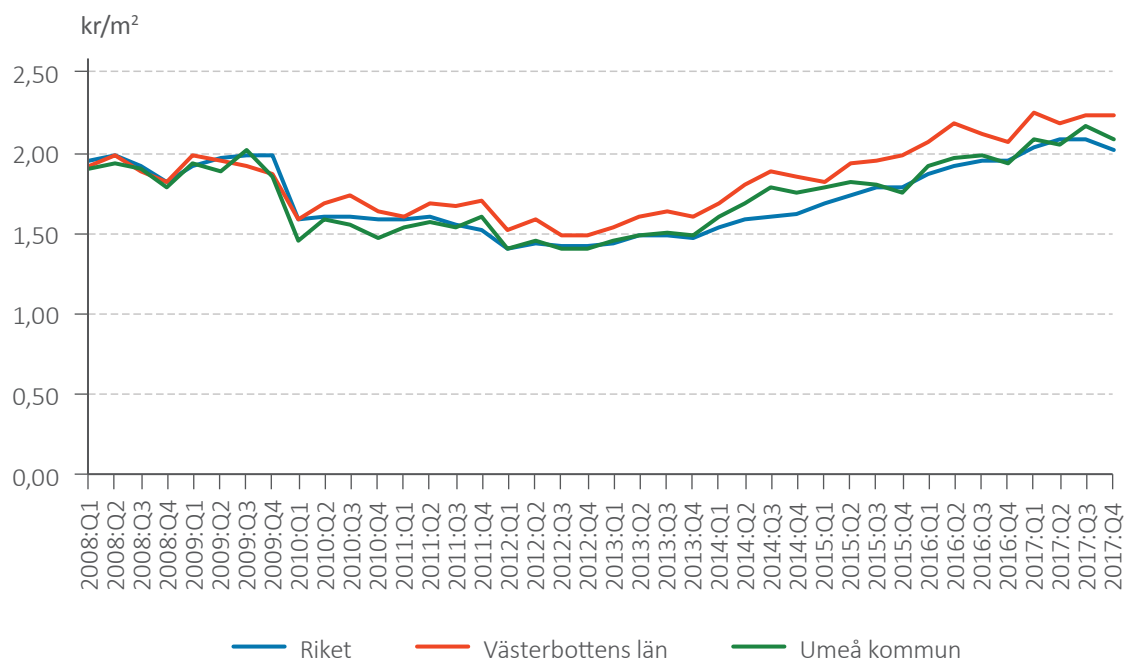
Period	Berghem	Haga/Sandbacka	Centr. staden	Väster-slätt	Ersboda/Ersmark	Backen	Teg	Östra stadsdelen	Marie-omr.	Tomtebo-omr.
Juli	-	1	-	1	-	2	1	1	-	1
Augusti	2	2	1	1	-	4	5	3	1	3
September	5	-	1	-	4	6	3	2	4	3
Oktober	2	1	-	1	1	3	12	7	3	5
November	2	3	2	1	3	5	2	1	2	4
December	2	2	-	-	1	3	3	-	1	-

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
Juli	1	2	1	6	-	3	-	1
Augusti	1	2	2	8	6	6	-	-
September	4	1	1	6	3	6	-	1
Oktober	1	3	1	4	8	3	-	-
November	2	-	5	4	5	3	-	3
December	-	1	-	-	1	2	-	-

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



Under de två första kvartalen 2017 noterades rekordnivåer för såväl kommunen som länet och riket. Umeå passerar då 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 satte under första kvartalet 2017 nytt rekord med ett K/T-tal på 2,3. Riket i sin helhet passerade under årets andra kvartal för första gången de tidigare toppnoteringarna från 2008 och 2009.

För såväl Umeå kommun som för länet och riket fortsatte uppgången under det tredje kvartalet 2017, vilket för kommunen och riket resulterade i ytterligare toppnotering. Sedan vände det svagt nedåt för dem. För kommunen var K/T-talet årets fjärde kvartal 2,09, vilket är 4 procent lägre än tredje kvartalets topp på 2,16. För riket slutade året med ett K/T-tal på 2,02, även det 4 procent lägre än tredje kvartalets toppnotering på 2,09. För Västerbottens län var K/T-talet oförändrat det fjärde kvartalet jämfört med det tredje, 2,24. Här är det alltså fortsatt det första kvartalets K/T-tal på 2,25 som är det högsta värdet noterat sedan mätstart 2008.

Sammanfattning

När bostadsrättspriserna jämförs månad för månad innebar det första halvåret 2017 nya rekordhög nivåer för bostadsrättspriserna i Umeå kommun, och det andra halvåret inleddes på samma sätt. I augusti steg priserna till en ny toppnotering, 31 500 kronor per kvadratmeter i genomsnitt. Därefter sjönk de för att i november landa på 26 800 kronor per kvadratmeter. Året avslutades dock positivt, i december ökade priserna igen om än svagt. Sammantaget, vid en jämförelse mellan juni och december, uppvisar kommunen en minskning med 11 procent. Under samma period sjönk priserna i länet med 13 procent och i riket med 6 procent. Dock skall noteras att om jämförelsen istället görs mellan det genomsnittliga kvadratmeterpriset för hela det första halvåret samt hela det andra halvåret så har bostadsrättspriserna i Umeå kommun ökat med 6 procent. Den långsiktiga trenden är således fortsatt positiv i kommunen, även om den månatliga variationen varit stor under 2017.

Sett över hela halvårsperioden har det genomsnittliga kvadratmeterpriset stigit för samtliga lägenhetsstorlekar, om än i varierande omfattning. Starkast har ettorna gått, där är ökningen 11 procent jämfört med det första halvåret 2017. Vid en jämförelse med övriga studentstäder i landet är det här den starkaste utvecklingen som noterats. För tvåor och treor är motsvarande ökning 6 respektive 5 procent och för lägenheter med minst fyra rum 1 procent.

Villapriserna fortsatte att stiga under det andra halvåret 2017, om än svagt – medianpriset per kvadratmeter var 1 procent högre det andra halvåret än det första. För Västerbottens län noteras en ökning med hela 10 procent under samma period, medan medianpriset per kvadratmeter i riket sjönk med 4 procent. Den genomsnittliga villan som såldes i Umeå kommun under det andra halvåret 2017 var i genomsnitt 128 kvadratmeter stor och kostade 3,5 miljoner, att jämföra med 123 kvadratmeter och 2,3 miljoner för länet som helhet.

Även sett till det så kallade K/T-talet, ett alternativt sätt att bedöma prisutvecklingen för villor där köpesumman relateras till taxeringsvärdet, så har prisutvecklingen i kommunen varit god de senaste åren. För Umeå kommun såväl som för länet och riket gick priserna upp i princip hela 2016 samt de tre första kvartalen 2017. Det fjärde kvartalet stannade utvecklingen dock av för länet medan den vände svagt nedåt för Umeå kommun och riket. Kommunens K/T-tal för det fjärde kvartalet landade på 2,09, vilket fortsatt är ett av de högsta tal som uppmätts sedan mätstart år 2008. För riket var motsvarande 2,02 och för länet 2,24.

Övergripande planering

Besök: Stadshuset, Skolgatan 31A

Postadress: 901 80 Umeå

090-16 10 00

umea.kommun@umea.se

www.umea.se/kommun