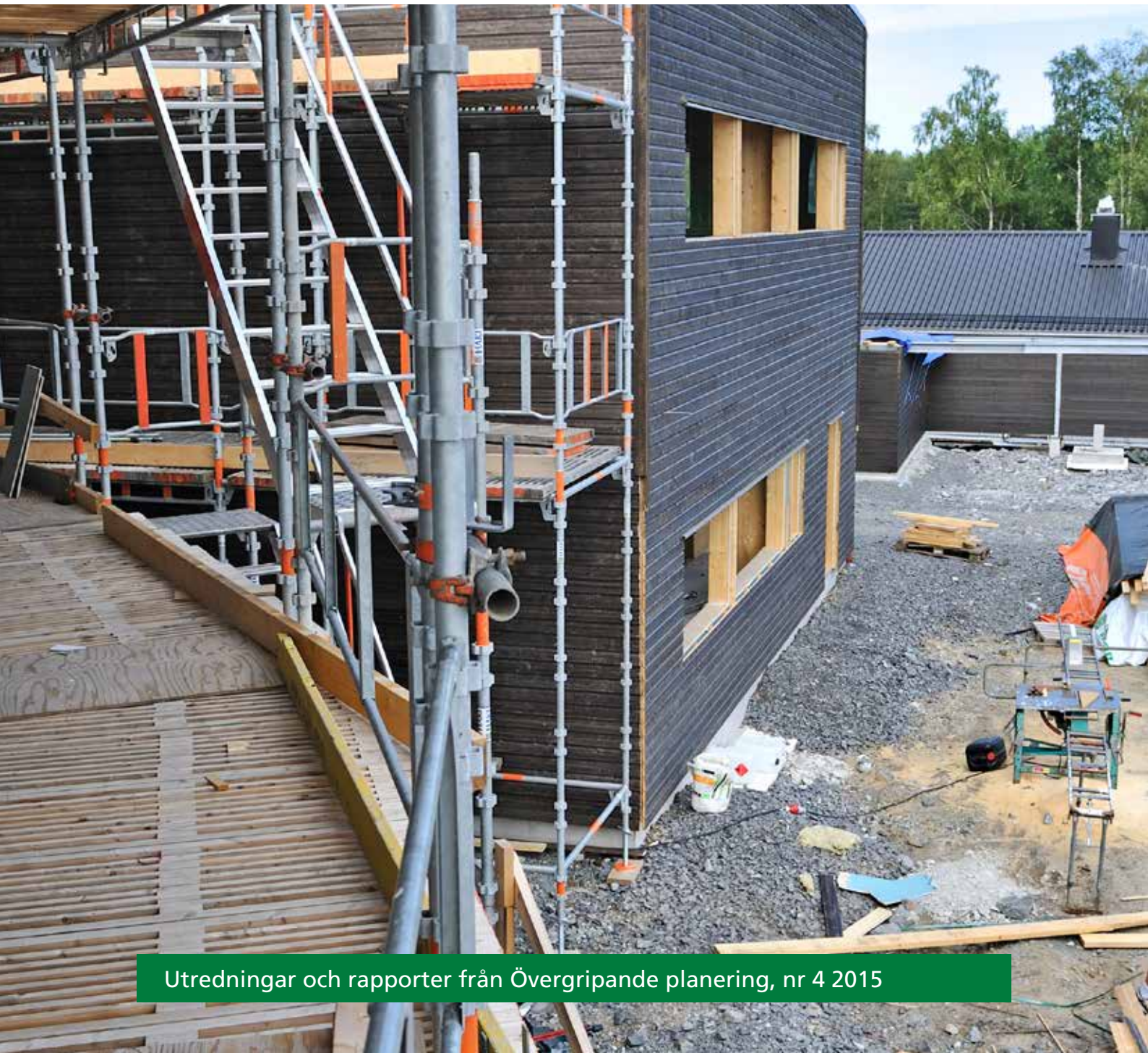


Fortsatt stark prisökning på bostadsrätter och villor i Umeå

Aktuellt på bostadsmarknaden juli–december 2014



Innehållsförteckning

Bostadsrätterna upp med 20 procent	3
Störst prisökning på 1 rum och kök	5
Störst uppgång i Umeå och Linköping	6
Genomsnittsvillan kostar 2,7 miljoner	8
Sammanfattning	10

Besök vår hemsida: www.umea.se/statistik

Kontaktpersoner:

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

Anna-Lena Löfgren, Övergripande planering,
tel. 090-16 12 42, annalena.lofgren@umea.se

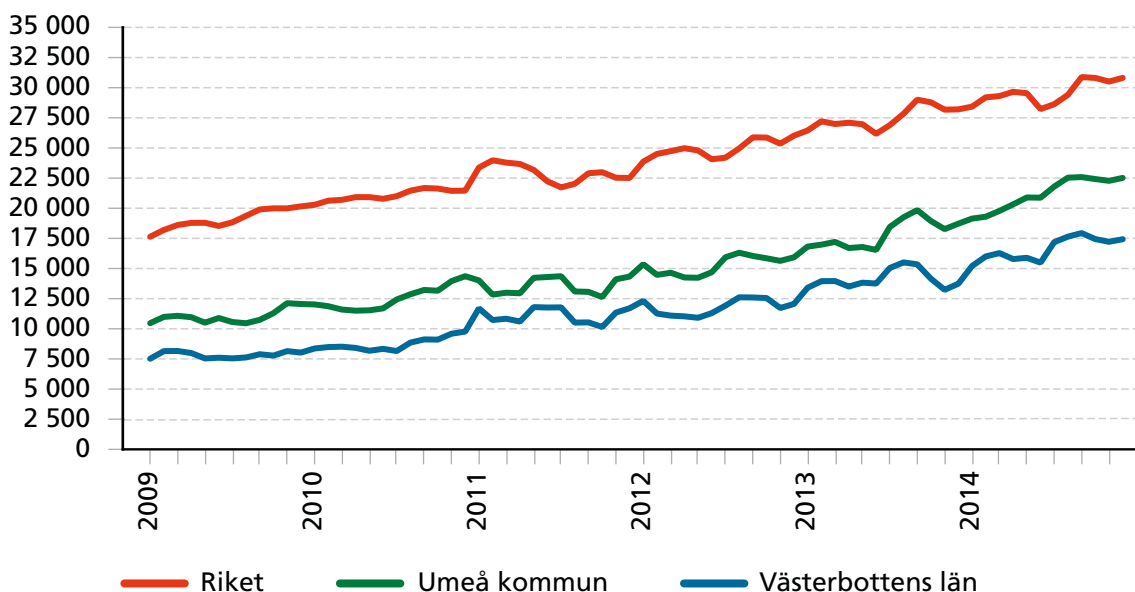


Bostadsrätterna upp med 20 procent

I Umeå kommun har prisutvecklingen på bostadsrätter varit mycket positiv under 2014. När de genomsnittliga kvadratmeterpriserna för kommunen i december 2014 jämförs med samma månad år 2013 noteras en ökning på 20 procent. Samma jämförelse för hela Västerbottens län och riket visar en ökning med 27 respektive 9 procent. Det är både för kommunen och för länet en större ökning än under år 2013. Ökningen under året har främst skett under årets första åtta månader som följdes av en nästan stillastående prisbild under de sista fyra månaderna.

I december år 2013 var det genomsnittliga kvadratmeterpriset i kommunen cirka 18 700 kronor medan det i december 2014 var cirka 22 500 kronor, det vill säga en ökning med ungefär 3 800 kronor per kvadratmeter. På riksnivå var motsvarande värde 2014 cirka 30 700 kronor per kvadrat och 2013 cirka 28 100 kronor.

Prisutveckling bostadsrätter Umeå, Västerbotten samt Riket



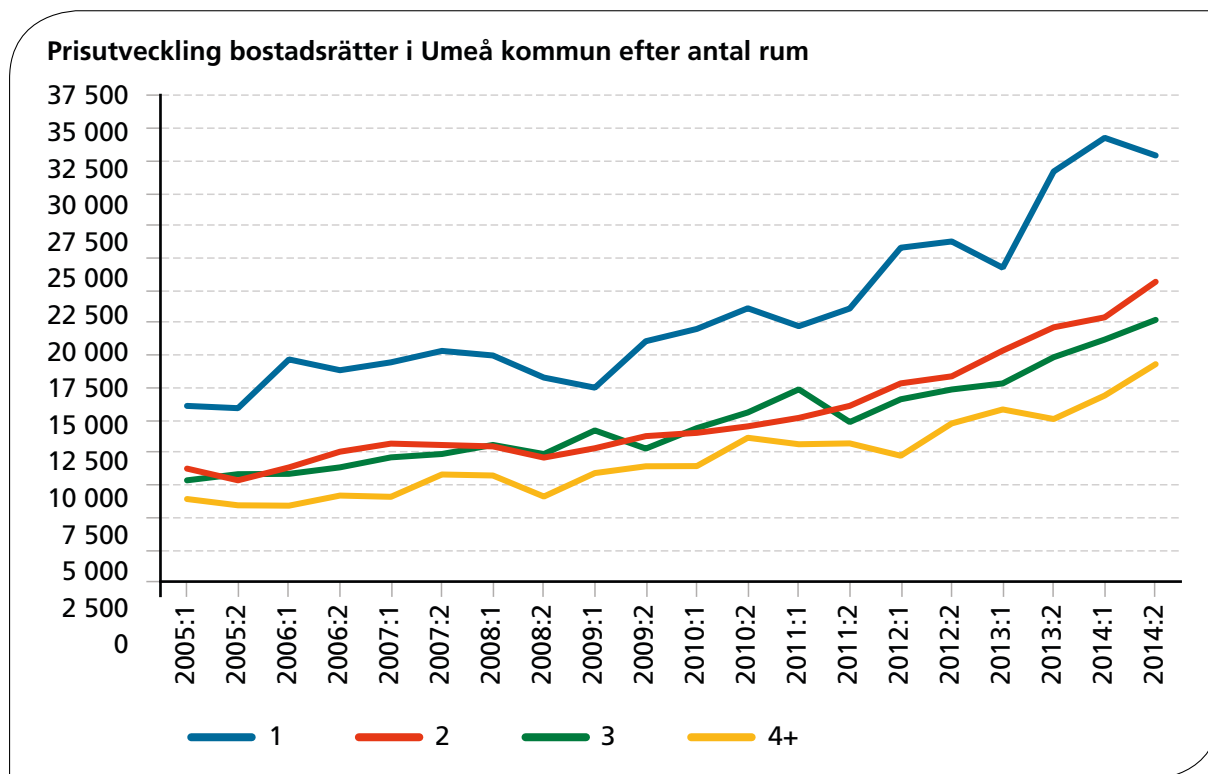
Totalt har 373 överlåtelse av bostadsrätter i Umeå kommun rapporterats in till Svensk Mäklarstatistik AB för det andra halvåret 2014. Av dessa avser 36 stycken nyproducerade bostadsrätter. För hela länet rapporterades totalt 630 försäljningar. Det innebär att Umeås försäljningar utgör 59 procent av länets. För Skellefteå rapporterades 246 stycken vilket utgör 39 procent. Resterande elva inrapporterade försäljningar eller två procent avser övriga kommuner. Antal försäljningar av nyproducerade lägenheter var högre under år 2014 än 2013. Av de 721 överlåtelse som rapporterades in under år 2014 var 89 stycken nyproducerade lägenheter medan antalet var 705 för år 2013 varav 46 var nyproducerade.

Antal sålda bostadsrätter per månad 2014 Umeå kommun

Månad	Totalt	Nyproducerade
1	30	4
2	64	3
3	81	19
4	65	10
5	57	10
6	51	7
7	36	3
8	80	-
9	87	-
10	67	18
11	68	15
12	35	-

Störst prisökning på 1 rum och kök

Av de 373 överlåtelsena i Umeå andra halvåret 2014 var 53 stycken enrumslägenheter, 119 stycken tvårumslägenheter, 136 stycken tretrumslägenheter och 63 stycken var lägenheter med minst fyra rum. Jämfört med hur fördelningen av antal rum brukar se ut så är det en liten förskjutning från större lägenheter till enrumslägenheter.



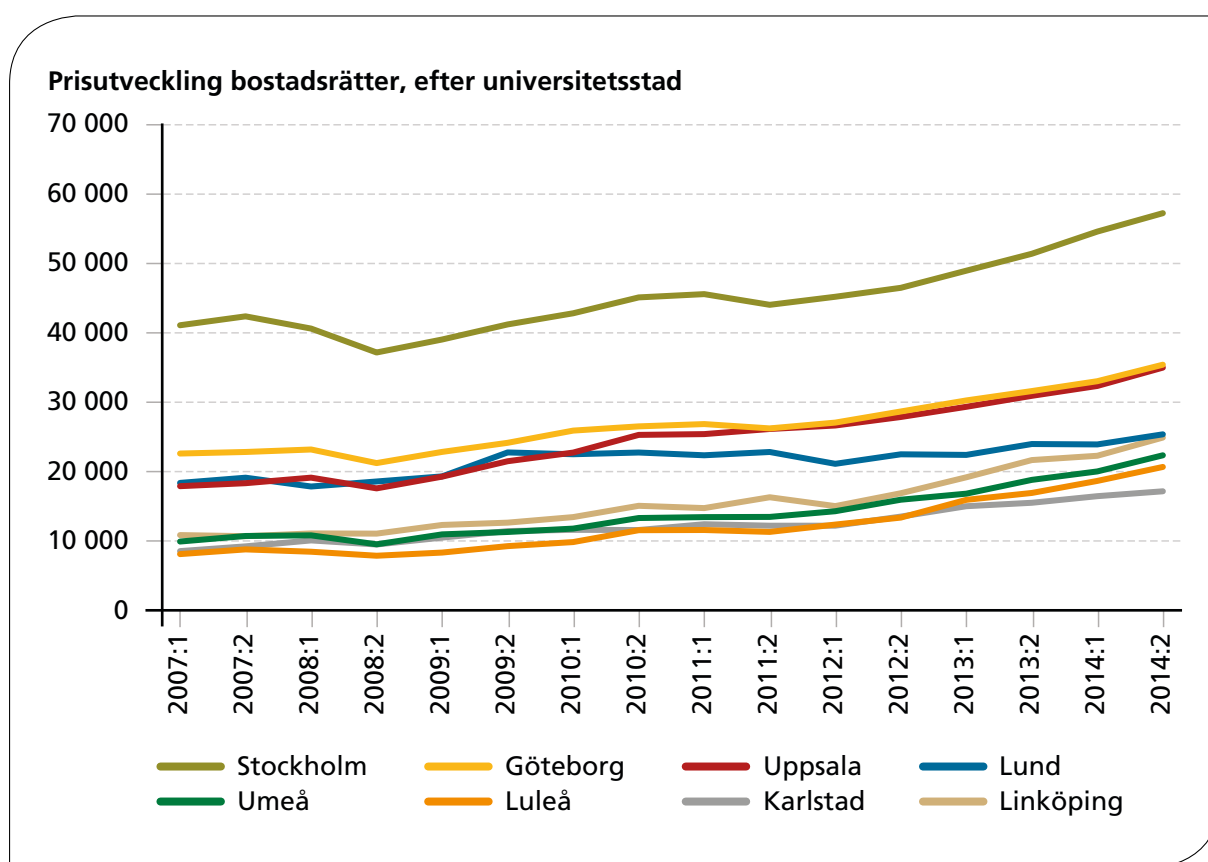
Prisutvecklingen för bostadsrätter i kommunen uppdelat efter lägenhetsstorlek visar att lägenheter med två till fyra rum har likande utveckling. Utvecklingskurvorna följs tydligt åt i diagrammet ovan men de har olika startvärden. Den lägenhetstyp som sticker ut är enrummarna som haft den kraftigaste prisutveckling under de senaste åren men samtidigt också varierat mest.

Toppnoteringen för enrumslägenheter i kommunen kom under det första halvåret år 2014 då ett genomsnittligt kvadratmeterpris på 34 300 kronor noterades. Under det andra halvåret 2014 vände sedan priset ned igen, till 32 900 kronor per kvadratmeter. För övriga typer av lägenheter har utvecklingen pekats relativt stabilt uppåt och nya toppnoteringar gjordes under det andra halvåret 2014. För tvårumslägenheter är priset idag cirka 23 200 kronor per kvadratmeter, för tretrumslägenheter är priset 20 200 kronor per kvadratmeter och för lägenheter med minst fyra rum har kvadratmeterpriset stigit till cirka 16 800 kronor.

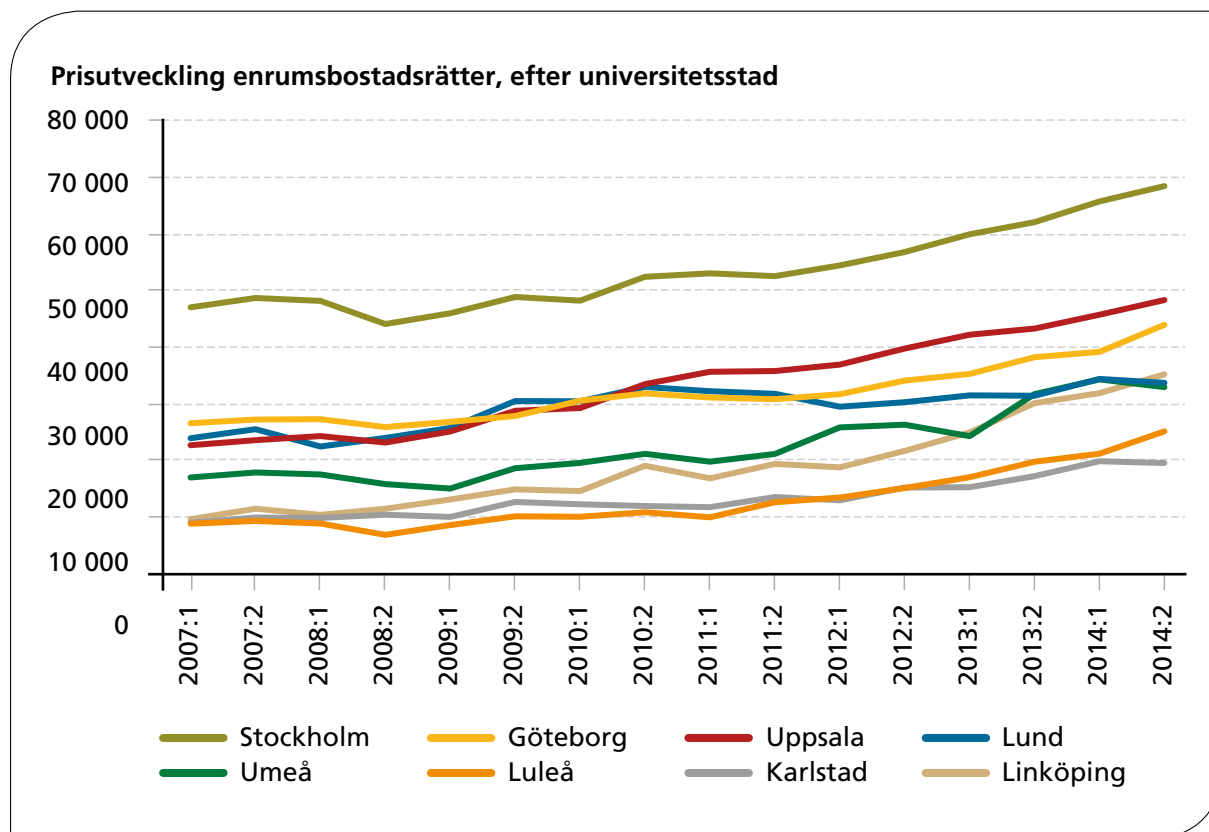
Störst uppgång i Umeå och Linköping

Bostadsmarknaden i universitetsstäder är speciell. Här jämförs därför utvecklingen i Umeå kommun med den i sju utvalda universitetsstäder. Samtliga visar uppgående bostadsrättspriser under det andra halvåret 2014. Umeå uppvisar tillsammans med Linköping den högsta uppgången med 12 procent. Den lägsta tillväxten hittas i Karlstad med 4 procent.

Bland de redovisade städerna ligger Stockholm föga förvånande i topp vad gäller bostadsrättspriser, med ett genomsnittligt kvadratmeterpris på cirka 57 000 kronor under det andra halvåret 2014. Därefter följer Göteborg och Uppsala med genomsnitt på cirka 35 000 kronor per kvadratmeter. Som tidigare har även Lund och Linköping ett högre kvadratmeterpris än Umeå och båda två ligger i närheten av 25 000 kronor per kvadratmeter det andra halvåret 2014. Detta att jämföra med Umeås cirka 22 400 kronor. Luleå och Karlstad ligger strax efter med genomsnittliga priser på cirka 20 700 respektive 17 200 per kvadratmeter under perioden.

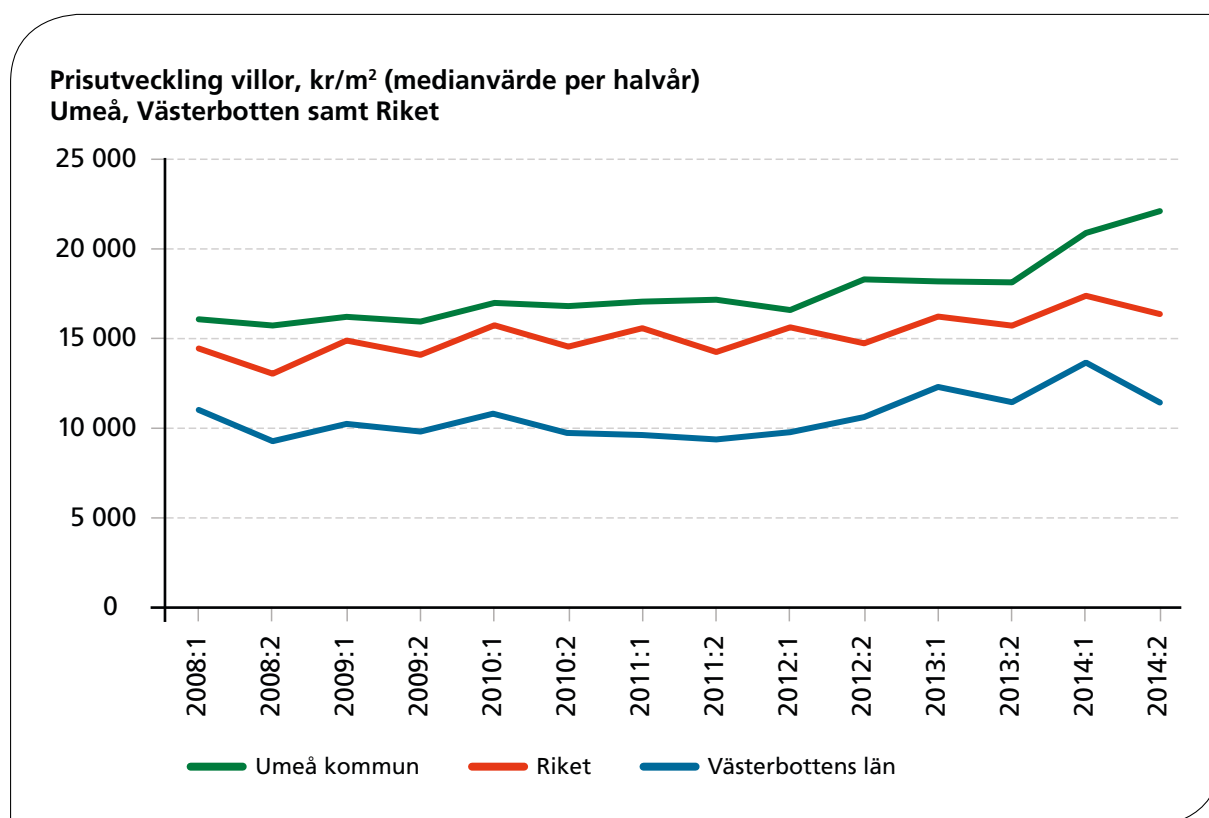


I universitetsstäder kan enrumslägenheter ofta vara särskilt efterfrågade varför en jämförelse städerna emellan görs separat för dessa. Även i den jämförelsen ligger Stockholm i topp på 68 400 kronor per kvadratmeter. På en andra plats ligger Uppsala med ett genomsnittligt pris på 48 300 kronor följt av Göteborg med 43 900 kronor. Umeås genomsnittliga pris som är 32 900 kronor per kvadratmeter hamnar i detta fall på samma nivå som Lund och Linköping medan och Karlstad ligger längst ned på listan. Värt att notera är att priserna för Umeå och Lund är lägre än föregående halvår. I Umeå sjönk kvadratmeterpriserna för enrummare med fyra procent och i Lund med två procent. Övriga städer uppvisar istället en ökning jämfört med det första halvåret. Störst var den i Luleå med 19 procent.



Genomsnittsvillan kostar 2,7 miljoner

Villapriserna i Umeå kommun har ökat stadigt det senaste året. Vid en jämförelse av medianpriset det andra halvåret år 2013 och motsvarande period 2014 noteras en ökning med 22 procent i kommunen. Mediankvadratmeterpriset i Umeå kommun är cirka 22 100 kronor. Detta att jämföra med det första halvåret då priset var cirka 20 800 kronor per kvadrat. På riksnivå var priset andra halvåret 2014 cirka 16 300 kronor och på länsnivå cirka 11 400 kronor. Till skillnad från i Umeå har prisutvecklingen på riks- och länsnivå sjunkit senaste halvåret jämfört med toppnoteringarna under det första halvåret 2014.

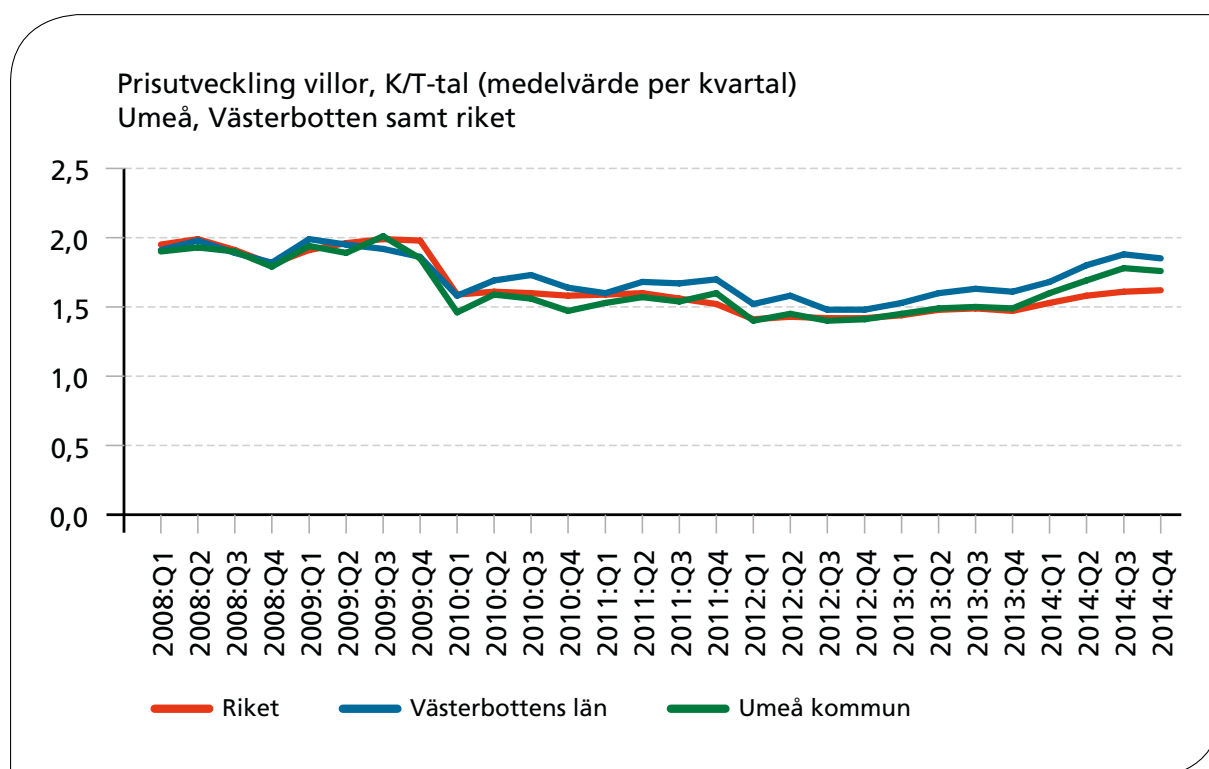


I Umeå såldes 155 villor under det andra halvåret. Totalt i länet såldes 445 villor under samma period. Den genomsnittliga villan som såldes i kommunen var 130 kvadratmeter stor och kostade knappt 2,7 miljoner kronor. På länsnivå var genomsnittet under perioden 129 kvadratmeter respektive knappt 1,7 miljoner kronor per såld villa. I tabellen nedan visar hur senaste halvårets försäljningar av villor var fördelade över kommunen.

Antal sålda villor per månad och församling										
Period	Umeå stadsförs.	Umeå landsförs.	Tavelsjö	Teg	Ålidhem	Holmsund	Hörnefors	Sävar-Holmön	Umeå Maria	
201407	3	4	2	2	1	4	1	4	-	
201408	5	1	1	4	2	3	1	2	-	
201409	4	6	-	7	6	5	2	5	4	
201410	5	4	1	6	9	5	4	3	-	
201411	13	3	1	4	1	2	2	3	2	
201412	-	2	-	4	-	1	-	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 eftersom man genom att använda taxeringsmättet tar hänsyn till villans läge, standard, ålder och storlek.

I diagrammet nedan kan noteras att Umeå återigen börjar närma sig rekordnivåerna från 2008 och 2009 då K/T-talen för såväl riket, länet och kommunen låg runt två. För Umeå kommun noterades för det fjärde kvartalet 2014 ett K/T-tal på 1,8 samt för länet och riket 1,9 respektive 1,6. Jämfört med kvartal 4 föregående år innebär detta en ökning för alla tre regionerna.





Sammanfattning

År 2014 har inneburit ökade priser på bostadsrätter i Umeå. Sett över helåret har priserna stigit med 20 procent. Ökningen har främst skett under årets först åtta månader, därefter har priserna stabiliserats. I riket har priserna ökat med 9 procent det gångna året. Utvecklingen i Umeå har sett olika ut för enrummare och större lägenheter. Enrumslägenheterna har ökat kraftigt under årets första halvår för att sedan falla tillbaka något andra halvåret 2014. Priserna på större lägenheter har ökat stadigt under året. Det genomsnittliga kvadratmeterpriset i december 2014 i Umeå var 22 500 kr.

Villapriserna har utvecklats positivt under året. Medianpriset ökade med 22 procent och den genomsnittliga villan kostade 2,7 miljoner kronor under andra halvåret 2014.

Umeå kommun, Övergripande Planering

Besöksadress Stadshuset, Skolgatan 31 A

Postadress SE-901 84 Umeå

Telefon +46 (0)90 16 10 00

E-post umea.kommun@umea.se

► www.umea.se

