

Stabila bostadsrättspriser medan villapriserna ökar

Aktuellt på bostadsmarknaden januari–juni 2015



Utredningar och
rapporter från
Övergripande planering
nr 10 2015

Innehållsförteckning

Nyhet från och med 2015	3
Stabila bostadsrättspriser första halvåret 2015	4
Störst prisökning på 2 rum och kök	6
Minskning i Umeå och Linköping första halvåret	7
Genomsnittsvillan kostar 3,0 miljoner	9
Sammanfattning	11

Besök vår hemsida: www.umea.se/statistik

Foto: Olov Häggström

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

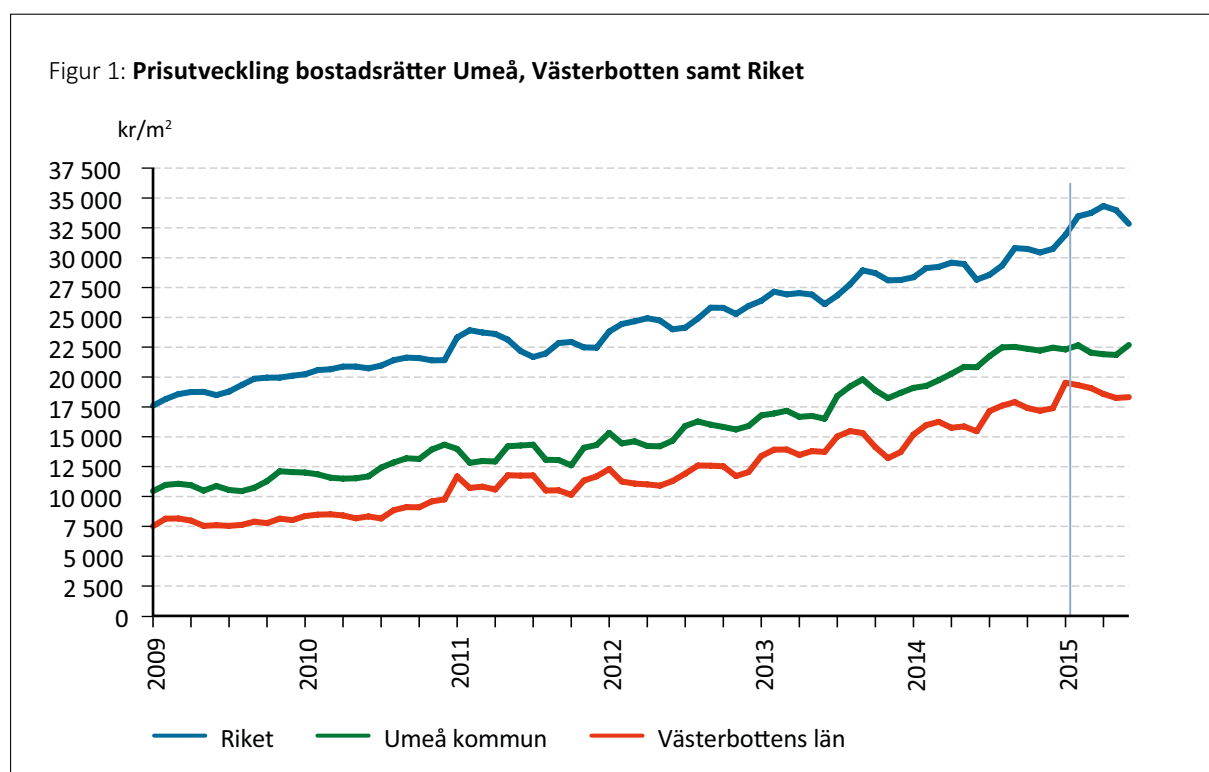
Värden avseende januari 2015 eller senare i föreliggande rapport baseras på en ny version av Mäklarstatistikens databas. Skillnaden mot den gamla är täckningsgraden, den tidigare versionen av databasen uppskattas ha omfattat cirka 70 procent av alla försäljningar inom Sverige som sker via mäklare medan 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 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.

Stabila bostadsrättspriser första halvåret 2015

Under det första halvåret 2015 noterades en svag minskning i genomsnittligt kvadratmeterpris tre månader i rad i Umeå, från mars till maj. Perioden avslutades dock positivt, med en uppgång under juni månad, och priserna var vid halvårsskiftet 2 procent högre än i början av året. I riket ökade bostadsrättspriserna till och med april månad, sedan noterades minskningar under maj och juni. Totalt sett ökade det genomsnittliga kvadratmeterpriset i riket med 3 procent mellan januari och juni.

När de genomsnittliga kvadratmeterpriserna för kommunen i juni 2015 jämförs med samma månad år 2014 noteras en ökning med 9 procent. Samma jämförelse för hela Västerbottens län visar en ökning med 18 procent och för riket med 17 procent. I juni 2015 låg det genomsnittliga kvadratmeterpriset i Umeå kommun på cirka 22 700 kronor per kvadratmeter, i hela Västerbotten var motsvarande värde 18 300 kronor per kvadratmeter och i riket 32 800 kronor per kvadratmeter.





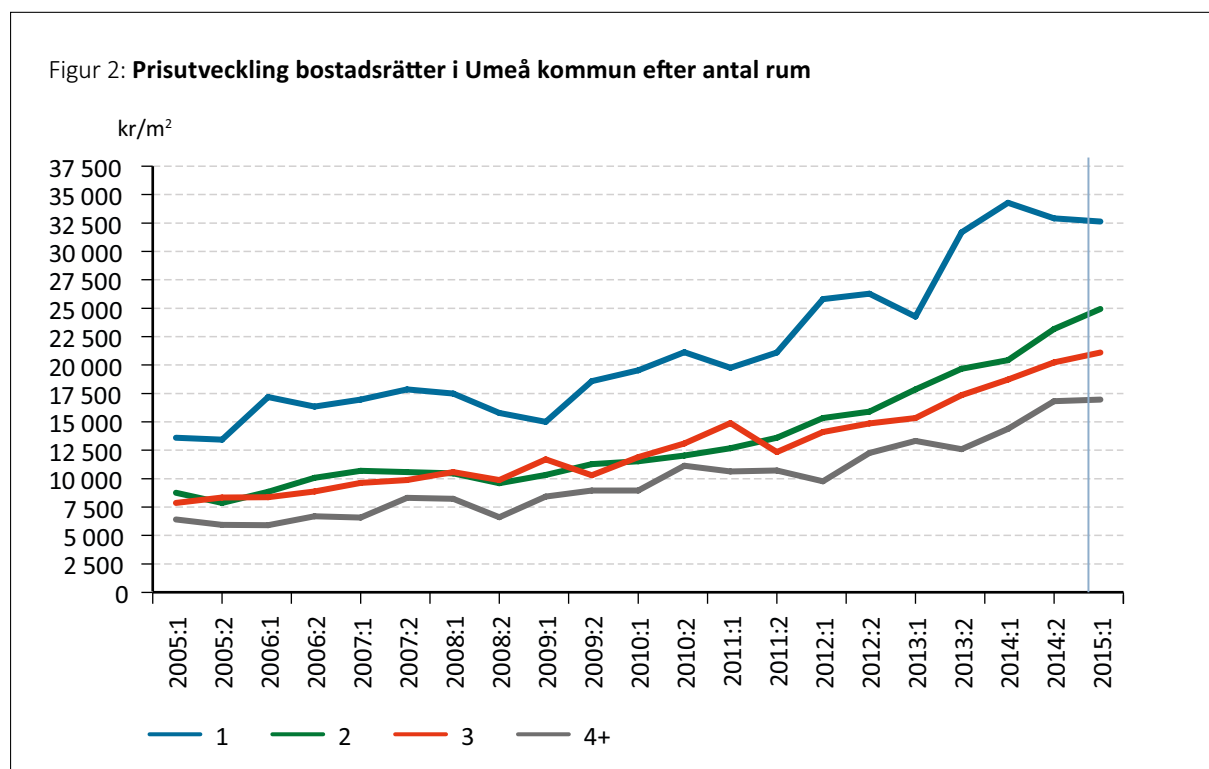
Totalt har 606 överlåtelse av bostadsrätter i Umeå kommun rapporterats in till Svensk Mäklarstatistik AB för det första halvåret 2015. Det är nästan dubbelt så många som under motsvarande period 2014 då antalet var 348. Här kan dock en stor del av skillnaden mellan perioderna antas bero på de förändringar som gjorts i databasen. För mer information om det, se första stycket på första sidan. Av dessa totalt 606 överlåtelse avsåg 150 stycken nyproducerade bostadsrätter. För hela länet rapporterades totalt 945 försäljningar, varav 191 nyproducerade bostadsrätter. Det innebär att Umeås försäljningar utgör 64 procent av länets totala antal. För Skellefteå rapporterades 309 stycken försäljningar totalt, vilket utgör 33 procent. Resterande 30 inrapporterade försäljningar, eller 3 procent, avser övriga kommuner i länet.

Tabell 1: **Antal sålda bostadsrätter per månad 2015, Umeå kommun**

Månad	Totalt	Nyproducerade
1	88	32
2	81	15
3	113	26
4	125	50
5	95	7
6	104	20

Störst prisökning på 2 rum och kök

Av de 606 överlåtelseerna i Umeå det första halvåret 2015 var 49 stycken enrumslägenheter, 184 stycken tvårumslägenheter, 231 stycken tretrumslägenheter och 142 stycken var lägenheter med minst fyra rum. Jämfört med motsvarande halvår föregående år har framför allt andelen sålda tvårumslägenheter, men även andelen lägenheter med ett eller tre rum, minskat något medan andelen sålda lägenheter med fyra rum eller fler ökat.



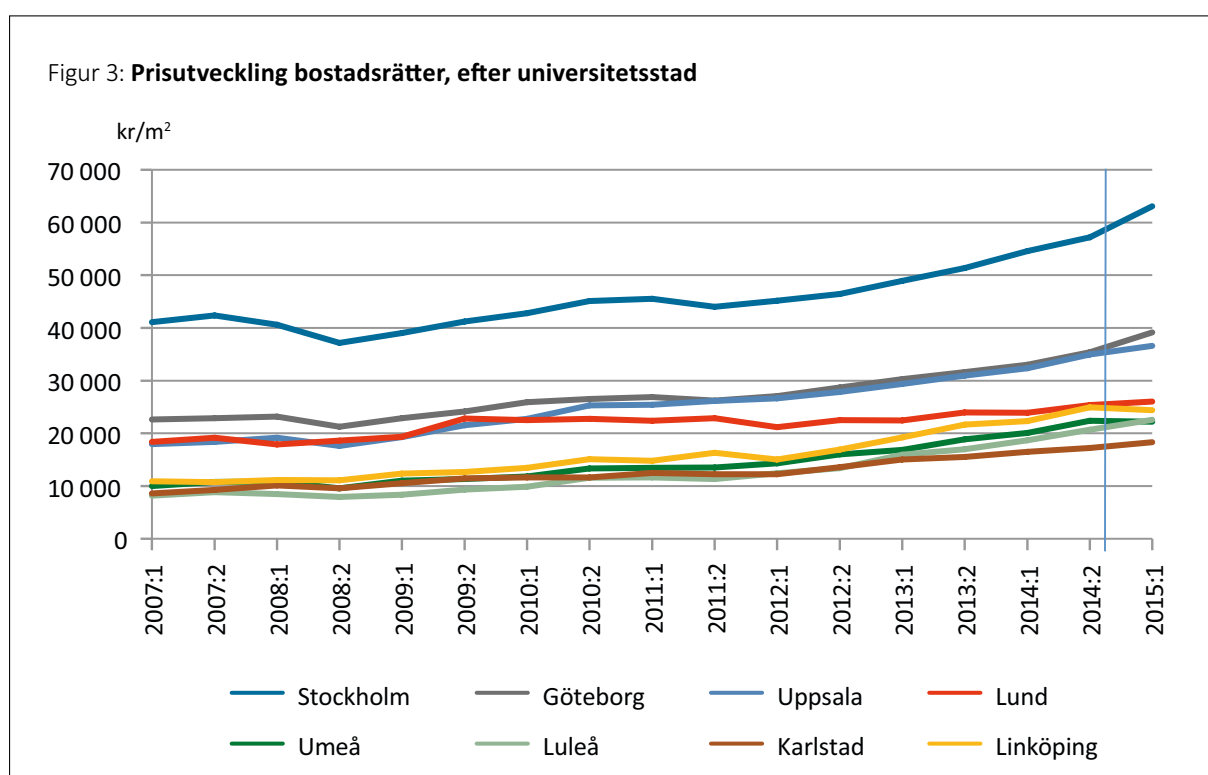
Prisutvecklingen för bostadsrätter i kommunen uppdelat efter lägenhetsstorlek visar att lägenheter med två- till tre rum fortsatt att öka i pris, tvåor allra mest. Samtidigt har prisutvecklingen för lägenheter med fyra rum eller fler stått stilla medan det genomsnittliga kvadratmeterpriset för enrummare minskat något under det första halvåret 2015.

Toppnoteringen för enrumslägenheter i kommunen kom under det första halvåret år 2014 då ett genomsnittligt kvadratmeterpris på 34 300 kronor noterades. Under det första halvåret 2015 var motsvarande värde 32 600 kronor per kvadratmeter. För tvårumslägenheter är priset idag cirka 24 900 kronor per kvadratmeter, för tretrumslägenheter är priset 21 100 kronor per kvadratmeter och för lägenheter med minst fyra rum har kvadratmeterpriset stigit till cirka 17 000 kronor.

Minskning i Umeå och Linköping första halvåret

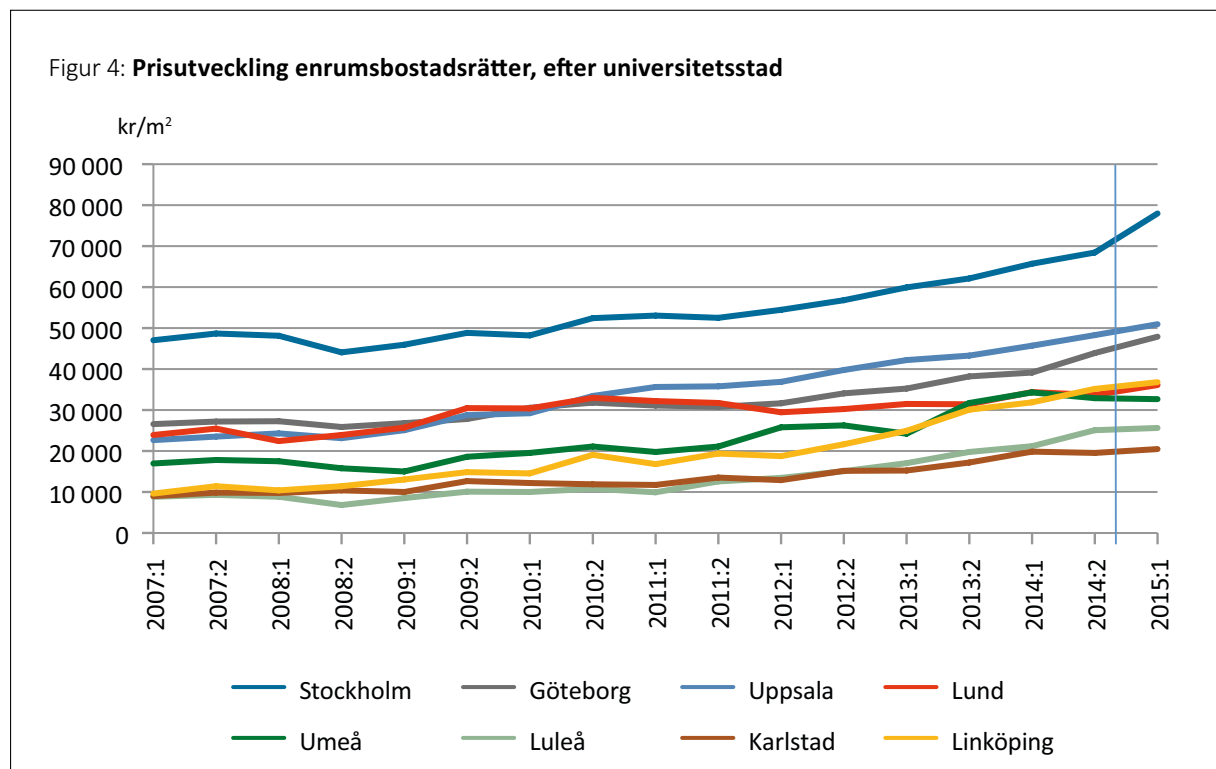
Bostadsmarknaden i universitetsstäder är speciell. Här jämförs därför utvecklingen i Umeå kommun med den i sju utvalda universitetsstäder, med genomsnittspris för halvåret. Umeå och Linköping, visar stabila bostadsrättspriser under det första halvåret 2015 medan övriga universitetsstäder har en positiv utveckling. I Umeå är priserna en procent lägre än föregående halvår medan de i Linköping är två procent lägre. Den högsta tillväxten hittas i Göteborg med 11 procent följt av Stockholm med 10 procent.

Bland de redovisade städerna ligger Stockholm som tidigare i topp vad gäller bostadsrättspriser med ett genomsnittligt kvadratmeterpris på cirka 63 000 kronor under det första halvåret 2015. Därefter följer Göteborg och Uppsala med genomsnitt på cirka 39 000 respektive 36 000 kronor per kvadratmeter. Som tidigare har även Lund och Linköping ett högre kvadratmeterpris än Umeå, genomsnittspriset i Lund är 26 000 kronor och i Linköping 24 400 kronor per kvadratmeter. Nytt är att Luleå kommun passerat Umeå, här är nu priset i genomsnitt cirka 400 kronor per kvadrat högre än Umeås snitt på 22 200 kronor. Karlstad ligger något efter med ett genomsnittligt pris på cirka 18 300 per kvadratmeter under perioden.



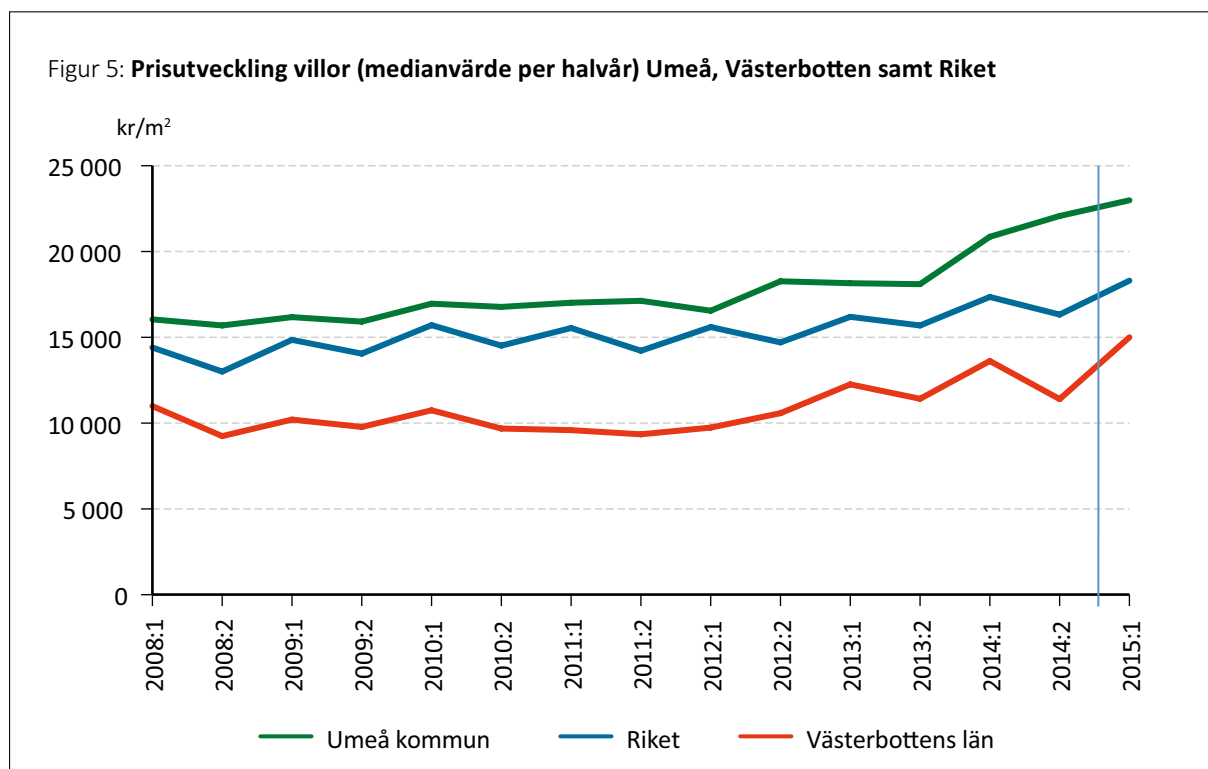
I universitetsstäder kan enrumslägenheter ofta vara särskilt efterfrågade varför en jämförelse städerna emellan görs separat för dessa. Också i detta avseende ligger Stockholm i topp med 78 000 kronor per kvadratmeter. På en andra plats ligger Uppsala med ett genomsnittligt pris på 50 900 kronor följt av Göteborg med 47 900 kronor. Även vid en jämförelse av endast ettor hamnar Lund och Linköping något högre än Umeå, Linköping med 36 800 kronor och Lund med 36 100 kronor per kvadrat. Detta att jämföra med Umeås genomsnittliga pris som är 32 600 kronor per kvadratmeter. Längst ner på listan hamnar Luleå med 25 600 kronor per kvadrat samt Karlstad med ett genomsnittligt kvadratmeterpris för ettor på 20 500 kronor.

Värt att notera är att det för enrumslägenheter bara var i Umeå kommun som priserna sjönk jämfört med föregående halvår, om än med endast 1 procent. För övriga universitetskommuner steg kvadratmeterpriset för enrummare, i Lund, Stockholm och Linköping var prisutvecklingen för denna lägenhetskategori till och med starkare än den totala. Absolut störst var ökningen i Stockholm med 14 procent.



Genomsnittsvillan kostar 3,0 miljoner

Villapriserna i Umeå kommun har ökat stadigt det senaste året. Vid en jämförelse av det genomsnittliga priset per kvadratmeter (medianpriset) det första halvåret år 2014 och motsvarande period 2015 noteras en ökning med 10 procent i kommunen. Mediankvadratmeterpriset i Umeå kommun är cirka 23 000 kronor. Detta att jämföra med det föregående halvåret då priset var cirka 22 100 kronor per kvadrat. På riksnivå var priset det första halvåret 2015 cirka 18 300 kronor och på länsnivå cirka 15 000 kronor. Prisutvecklingen på riks- och länsnivå ser väldigt lika ut, en nedgång under det andra halvåret 2014 följt av en uppgång under det senaste halvåret. Umeå har haft en jämnare utveckling med en stadig uppgång sedan det första halvåret 2014. För samtliga tre regioner är mediankvadratmeterpriset för det första halvåret 2015 toppnoteringar.



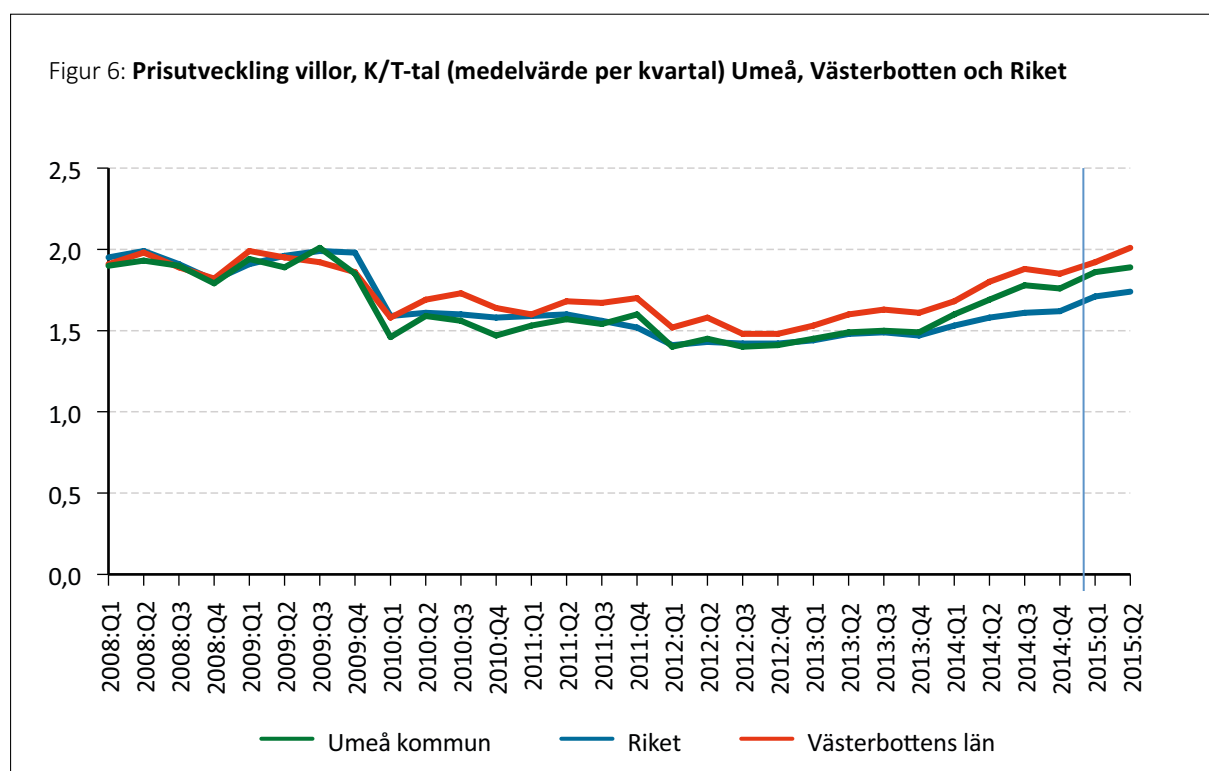
I Umeå såldes 214 villor under det första halvåret. Totalt i länet såldes 504 villor under samma period. Den genomsnittliga villan som såldes i kommunen var 133 kvadratmeter stor och kostade närmare 3,0 miljoner kronor. På länsnivå var genomsnittet under perioden 128 kvadratmeter respektive knappa 2,0 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 landsförs.	Tavelsjö	Teg	Ålidhem	Holmsund	Hörnefors	Sävar- Holmön	Umeå Maria
20151	1	2	-	-	4	2	2	-	1
20152	3	4	-	5	3	3	1	2	1
20153	5	2	1	8	2	12	2	4	5
20154	8	8	2	7	2	5	2	4	3
20155	4	6	-	8	5	7	5	7	4
20156	8	8	1	7	6	12	6	2	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 eftersom man genom att använda taxeringsmättet tar hänsyn till villans läge, standard, ålder och storlek.

I diagrammet nedan kan noteras att Västerbottens län nu noterar nya rekordnivåer, tidigare toppnoteringar är passerade om än med liten marginal. Även Umeå kommun och riket i sin helhet närmar sig noteringarna från 2008 och 2009, då K/T-talen för såväl riket, länet och kommunen låg runt två. För Umeå kommun noterades för det andra kvartalet 2015 ett K/T-tal på 1,9, samt för länet och riket 2,0 respektive 1,7.



Sammanfattning

År 2015 har priserna på bostadsrätter som helhet varit relativt stabila. Under våren kunde en liten nedgång noteras, men en återhämtning har skett under juni månad. Det genomsnittliga kvadratmeterpriset i juni för Umeå var 22 700 kr. När de genomsnittliga kvadratmeterpriserna för kommunen i juni 2015 jämförs med samma månad år 2014 noteras för Umeå kommun en ökning på 9 procent, för Västerbottens län en ökning med 18 procent och för riket en ökning med 17 procent.

Utvecklingen i Umeå har sett olika ut för enrummare och större lägenheter. Enrumslägenheterna har minskat något i pris under årets första halvår, dock inte lika mycket som under det andra halvåret 2014. Priserna på större lägenheter har ökat stadigt under året, främst det genomsnittliga kvadratmeterpriset på tvårummare som stigit med nästan 8 procent.

Villapriserna har utvecklats fortsatt positivt under året. Medianpriset per kvadratmeter ökade med 10 procent och den genomsnittliga villan kostade närmare 3,0 miljoner kronor under det första halvåret 2015. Västerbottens län som helhet noterar sin högsta köpeskillingskoefficient under hela den redovisade perioden, och även kommunen är nära rekordnivåerna från 2008 och 2009.



Övergripande planering

Besök: Stadshuset, Skolgatan 31A

Postadress: 901 80 Umeå

090-16 10 00

umea.kommun@umea.se

www.umea.se/kommun