

Positiva trender det första halvåret

Aktuellt på bostadsmarknaden januari–juni 2018



Innehållsförteckning

Bostadsrättspriserna vänder uppåt i Umeå	3
Blandad utveckling för bostadsrätter inom Umeå tätort	4
Färre försäljningar än andra halvåret år 2017	5
Negativ utveckling för ettor och tvåor, oförändrade priser för lägenheter med minst 3 rum	6
Negativ prisutveckling i samtliga universitetsstäder	7
Genomsnittsvillan kostar fortfarande 3,5 miljoner, kvadratmeterpriset på villor något lägre	9
Sammanfattning	12
Tidsseriebrott 2014/2015 samt 2015/2016	13

Besök vår hemsida: www.umea.se/statistik

Omslagsbild: Josefina Rosenlöv

Kontaktpersoner:

Josefina Rosenlöv, Övergripande planering
Tel 090-16 12 42
josefina.rosenlov@umea.se

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

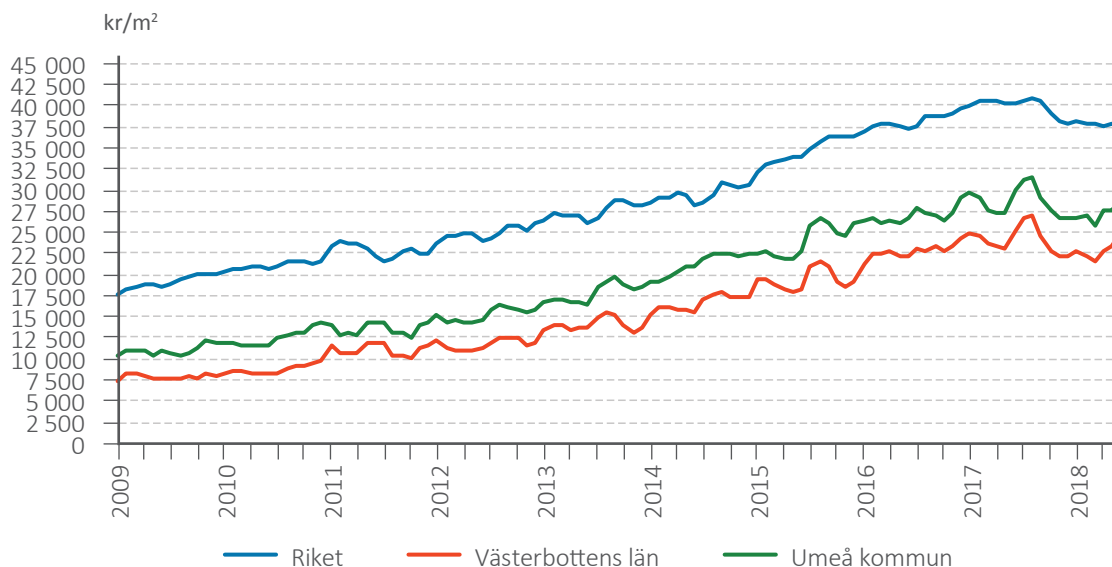
Benny Fransson, Kommunledningsstaben
Tel 090-16 12 40
benny.fransson@umea.se

Bostadsrättspriserna vänder uppåt i Umeå

Under det andra halvåret 2017 och de första månaderna av 2018 var bostadsmarknaden skakig i hela landet – Umeå var inget undantag från detta. I augusti 2017 noterades en ny rekordnivå för bostadsrätter i kommunen på 31 400 kronor per kvadratmeter. Under de första två månaderna 2018 hade priserna sjunkit till 26 800 kronor per kvadratmeter och fortsatte ner till bottennoteringen 25 700 kronor i mars. Efter det vände de åter upp och har därefter stigit varje månad. Priserna i april och maj ligger i paritet med den motsvarande månaden föregående år. I juni 2018 var det genomsnittliga kvadratmeterpriset på bostadsrätter på 28 800 kronor vilket är fyra procent lägre än motsvarande månad föregående år. Priserna ökade kraftigt mellan maj 2017 och juni 2017 och även fast priserna ökade mellan maj 2018 och juni 2018 hade de inte en lika stark ökning. Priserna i juni 2018 var cirka åtta procent lägre än toppnoteringen i augusti 2017. För länet kunde en uppåtgående trend noteras under det första halvåret 2018 medan priserna i riket legat mer eller mindre stilla sedan november 2017.

Sett över hela det första halvåret 2018 när siffror för juni 2018 jämförs med dem för december 2017 noteras en prisökning för bostadsrätter med åtta procent i kommunen. Samma jämförelse för hela Västerbottens län visar en ökning med tolv procent medan riket uppvisar en minskning med en procent. I juni 2018 landade det genomsnittliga kvadratmeterpriset i Umeå kommun på cirka 28 800 kronor per kvadratmeter, i hela Västerbotten var motsvarande värde 24 700 kronor per kvadratmeter och i riket 37 700 kronor per kvadratmeter.

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

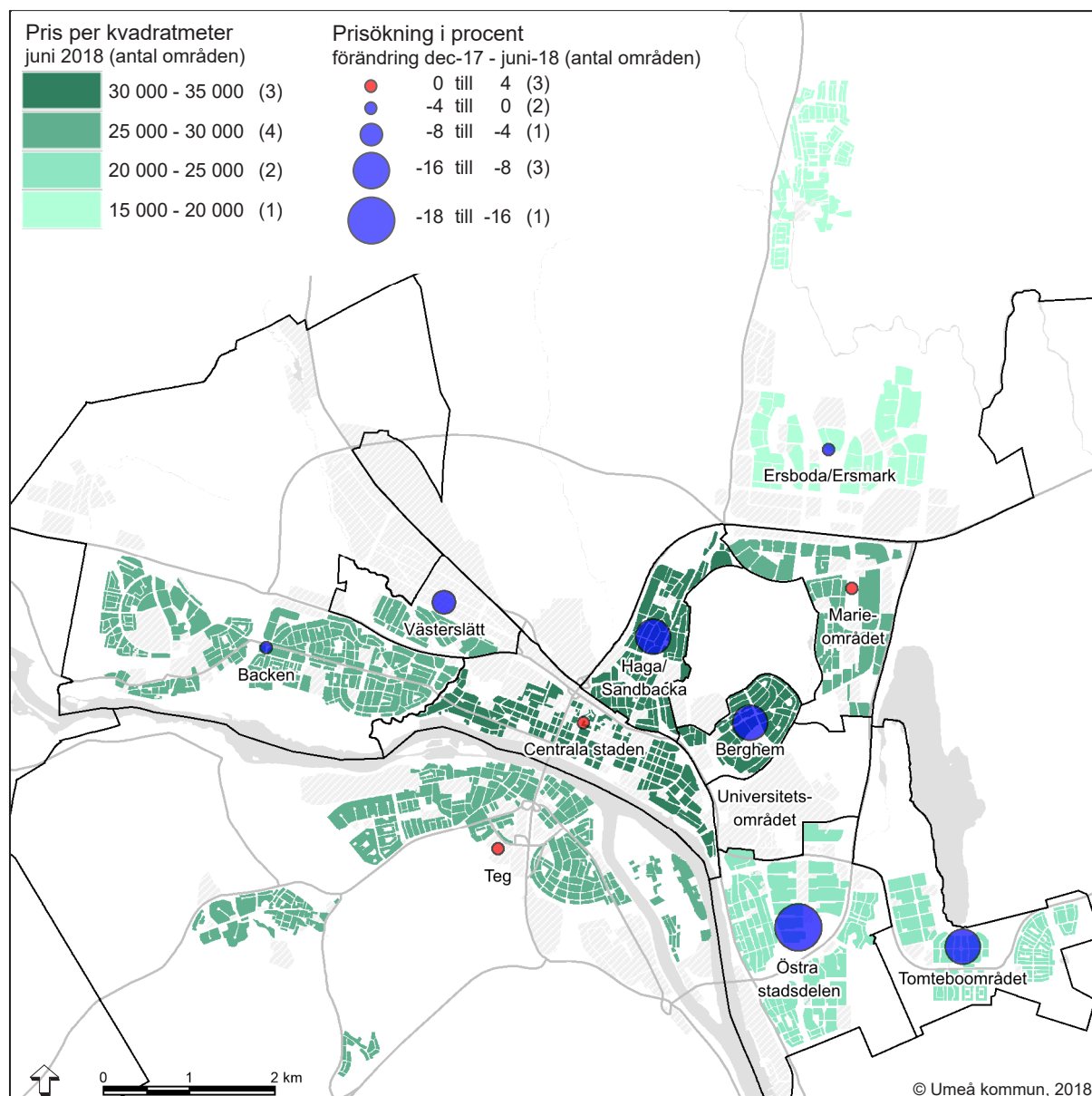


Blandad utveckling för bostadsrätter inom Umeå tätort

Inom Umeå tätort har områdena Berghem, Haga/Sandbacka och Centrala staden länge legat i topp vad gäller priser på bostadsrätter. De genomsnittliga kvadratmeterpriserna i områdena har stigit mer eller mindre konstant de senaste åren. För Centrala staden fortsatte priserna att öka även under det första halvåret 2018. Den nya toppnoteringen är 34 700 kronor vilket är två procent högre än föregående halvår. På Berghem och Haga/Sandbacka å andra sidan sjönk priserna under samma period. På Berghem med 13 procent till 30 800 kronor per kvadratmeter och på Haga/Sandbacka med 11 procent till 30 200 kronor per kvadratmeter.

Vad gäller övriga områden sjönk priserna generellt utom på Teg och Marieområdet, där noterades en uppgång med två respektive en procent. Störst var nedgången i Östra stadsdelen där det genomsnittliga kvadratmeterpriset sjönk med 18 procent. Från 26 100 kronor per kvadratmeter det andra halvåret 2017 till 21 500 kronor per kvadratmeter det första halvåret 2018. På Västerslätt sjönk priserna med sju procent, på Ersboda/Ersmark med fyra procent och på Backen med tre procent.

Figur 2: **Genomsnittligt pris per kvadratmeter för bostadsrätter och prisökning i procent första halvåret 2018**



Färre försäljningar än andra halvåret år 2017

Totalt har 666 överlåtelse av bostadsrätter i Umeå kommun rapporterats in till Svensk Mäklarstatistik AB för det första halvåret 2018. Det är färre än under det andra halvåret 2017 då antalet var 781. Av periodens totalt 666 överlåtelse avsåg 57 nyproducerade bostadsrätter att jämföra med 105 under samma period föregående år.

För hela länet rapporterades totalt 1 021 försäljningar och av dessa var 89 nyproducerade bostadsrätter. Det innebär att Umeås försäljningar utgör 65 procent av länets totala antal och i princip lika mycket, 64 procent, av försäljningen av nyproducerade bostadsrätter under perioden. För Skellefteå rapporterades 333 försäljningar vilket utgör 33 procent av länets total. Resterande 22 inrapporterade försäljningar, eller 2 procent, avser övriga kommuner i länet.

Tabell 1: **Antal sålda bostadsrätter per månad första halvåret 2018**

Månad	Umeå kommun		Västerbottens län	
	Totalt	Nyproducerade	Totalt	Nyproducerade
Januari	84	-	128	1
Februari	100	-	156	13
Mars	94	1	164	2
April	103	-	173	7
Maj	159	45	217	52
Juni	126	11	183	14
Totalt	666	57	1 021	89

Totalt såldes 630 bostadsrätter i Umeå tätort under det första halvåret 2018. Det är cirka 30 färre än under föregående halvår då antalet var 661. Det är även drygt 100 färre än första halvåret år 2017 när antalet var 735. Omsättningen av lägenheter var under perioden störst i områdena Centrala staden (130 överlåtelse), Marieområdet (93 överlåtelse) och Backen (74 överlåtelse). Lägst var omsättningen i området Västerslätt, där endast 15 överlåtelse ägde rum.

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

Period	Berghem	Haga/Sandbacka	Centr. staden	Västerslätt	Ersboda/Ersmark	Backen	Teg	Östra stadsdelen	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	49	92	76	6	57	95	57	58	164	41
2016:02	56	75	90	17	68	81	83	59	79	36
2017:01	51	66	126	17	72	110	77	77	103	36
2017:02	63	63	105	13	71	81	80	73	80	32
2018:01	41	67	130	15	52	74	69	63	93	26

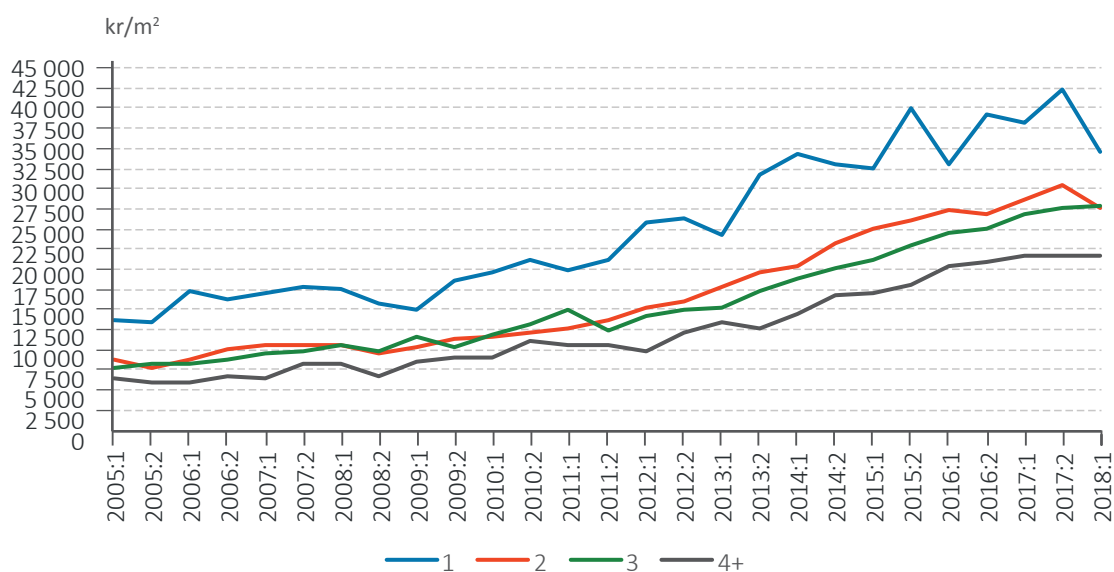


Utsikt från Broparken mot kvarteret Bryggaren. Foto: Josefina Rosenlöv

Negativ utveckling för ettor och tvåor, oförändrade priser för lägenheter med minst 3 rum

Av 666 överlåtelser av bostadsrätter i Umeå kommun det första halvåret 2018 avsåg 62 stycken enrumslägenheter, 250 stycken tvårumslägenheter, 238 stycken tretrumslägenheter och 115 stycken lägenheter med minst fyra rum. Jämfört med föregående halvår såldes det färre lägenheter med ett, två och tre rum och ungefär lika många med minst fyra rum.

Figur 3: Prisutveckling bostadsrätter efter antal rum



Prisutvecklingen för bostadsrätter i kommunen uppdelat efter lägenhetsstorlek visar att jämfört med föregående halvår så har priset sjunkit för ett- och två-rum med 18 procent respektive 10 procent. Priset för lägenheter med tre respektive minst fyra rum är oförändrat.

Under de senaste åren finns en trend att priserna på ett-rum blir högre på hösten och lägre på våren. Detta bör kunna förklaras med att det på hösten kommer många studenter till Umeå, då blir efterfrågan på små lägenheter större. Det omvända sker under våren när studenter lämnar Umeå och då sjunker även priserna.

Under det första halvåret 2018 var det genomsnittliga kvadratmeterpriset för en lägenhet med ett rum 34 500 kronor, för en lägenhet med två rum 27 500 kronor, tre rum 27 800 kronor och för en lägenhet med minst fyra rum 21 600 kronor per kvadratmeter.

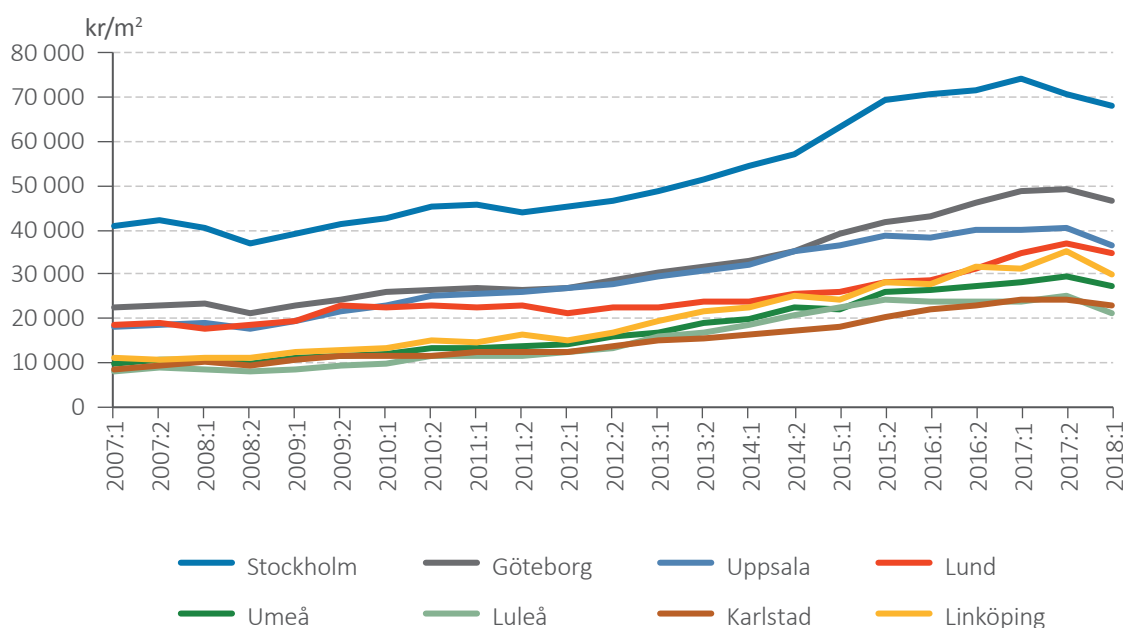
Negativ prisutveckling i samtliga universitetsstäder

Bostadsmarknaden i universitetsstäder är speciell. Här jämförs därför utvecklingen av genomsnittspriserna per halvår i Umeå kommun med sju utvalda universitetsstäder.

Av de åtta städer som ingår i redovisningen uppvisar samtliga en negativ utveckling av bostadspriserna under det första halvåret 2018 jämfört med det andra halvåret 2017. I Linköping och Luleå har de genomsnittliga kvadratmeterpriserna för bostadsrätter sjunkit med motsvarande 15 procent under perioden, i Uppsala med tio procent, i Umeå med åtta procent, i Lund med sex procent, i Göteborg och Karlstad med fem procent och i Stockholm med fyra procent.

Bland de redovisade städerna ligger Stockholm som tidigare i topp vad gäller bostadsrättspriser, de landar på ett genomsnittligt kvadratmeterpris på cirka 68 200 kronor under det första halvåret 2018. Därefter följer Göteborg, Uppsala och Lund med genomsnitt på cirka 46 600, 36 600 respektive 34 700 kronor per kvadratmeter. Som tidigare har även Linköping ett högre kvadratmeterpris än Umeå på 30 000 kronor per kvadratmeter. I Umeå ligger kvadratmeterpriset nu på 27 200 kronor, vilket fortsatt placerar kommunen före Karlstad där priset är 23 100 kronor och Luleå där det är 21 200 kronor.

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

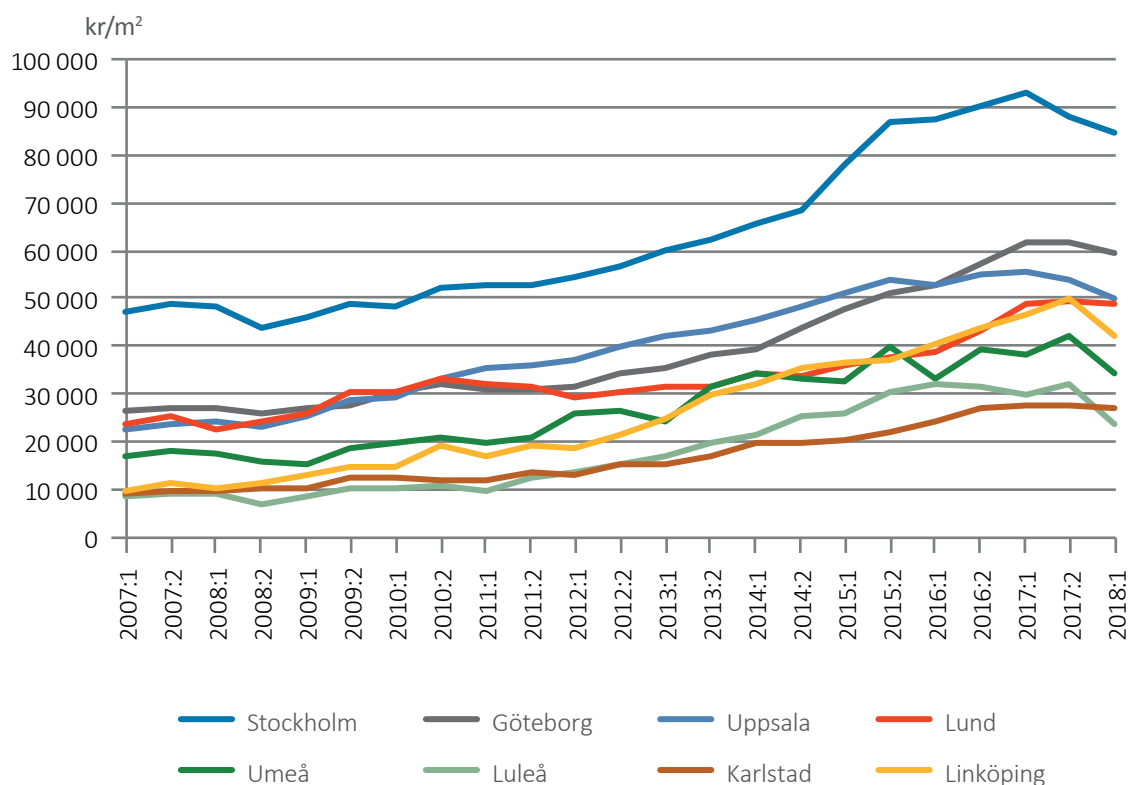


I universitetsstäder kan enrumslägenheter ofta vara särskilt efterfrågade, därför görs en separat jämförelse mellan dessa. Också i detta avseende ligger Stockholm i topp med 88 700 kronor per kvadratmeter. På en andra plats ligger Göteborg med ett genomsnittligt pris på 59 300 kronor, följt av Uppsala med 50 100 kronor och Lund med 48 700 kronor. Som tidigare ligger Linköping före Umeå med ett genomsnittspris på 42 200 kronor per kvadratmeter, jämfört med Umeås 34 500 kronor per kvadratmeter. Därefter följer Karlstad med i genomsnitt 27 300 kronor per kvadratmeter för en enrummare och till sist Luleå med 23 400 kronor per kvadratmeter.

Jämfört med det andra halvåret 2017 så har även priserna för enrummare sjunkit i samtliga universitetsstäder. I Lund, Karlstad, Uppsala och Göteborg har dock priserna för enrummare sjunkit mindre än priset för bostadsrätter totalt sett. I Stockholm och Linköping är utvecklingen för enrummare i linje med bostadsrättsmarknaden i stort och i Umeå och Luleå har priset på enrummare sjunkit mer än priset på bostadsrätter totalt sett.

Luleå uppvisar den största nedgången, 28 procent, jämfört med föregående halvår. Därefter följer Umeå med 18 procent, Linköping med 16 procent, Uppsala med sju procent, Göteborg och Stockholm med fyra procent och till sist Lund och Karlstad med en nedgång på en procent vardera.

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

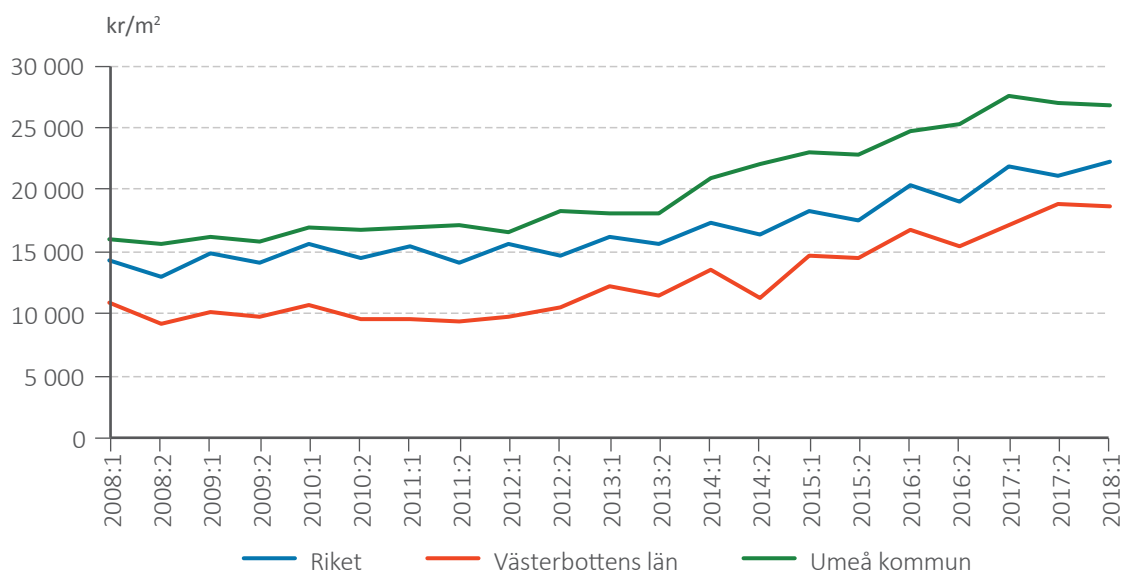


Genomsnittsvillan kostar fortfarande 3,5 miljoner, kvadratmeterpriset på villor något lägre

Med undantag för en svag nedgång under det andra halvåret 2015 har villapriserna i Umeå kommun ökat stadigt under de senaste åren. Under 2017 bröts dock trenden. Efter en toppnotering det första halvåret 2017 sjönk det genomsnittliga priset per kvadratmeter (medianpriset) med motsvarande två procent under det andra halvåret 2017, för att sedan fortsätta ner med ytterligare en procent under det första halvåret 2018. Mediankvadratmeterpriset i Umeå kommun ligger i och med detta på cirka 26 700 kronor, vilket dock fortfarande är högt med historiska mått mätt. Toppnoteringen motsvarande halvår föregående år låg på 27 600 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. Detta mönster bröts dock 2017 och avvikelsen fortsätter under 2018. Riket uppvisar, precis som tidigare år, en nedgång under det andra halvåret 2017 följt av en uppgång det första halvåret 2018. För Västerbottens län noteras istället en uppgång med hela 10 procent under det andra halvåret 2017 följt av en nedgång på en halv procent under det första halvåret 2018. På riksnivå var det genomsnittliga priset under det första halvåret 2018 därmed rekordhögt, på 22 200 kronor per kvadratmeter medan det på länsnivå ligger på cirka 18 800 kronor.

Figur 6: **Prisutveckling villor (medianvärde per halvår) Umeå, Västerbotten samt Riket**



I Umeå såldes 291 villor under det första halvåret 2018. Totalt i länet såldes 650 villor under samma period. Den genomsnittliga villan som såldes i kommunen var 133 kvadratmeter stor och kostade 3,5 miljoner kronor. I Västerbottens län var den genomsnittligt sålda villan på 128 kvadratmeter och såldes för 2,4 miljoner kronor. Tabellen nedan visar hur senaste halvårets försäljningar av villor i kommunen var fördelade över månad och nyckelkodsområde i tätort respektive omland.

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

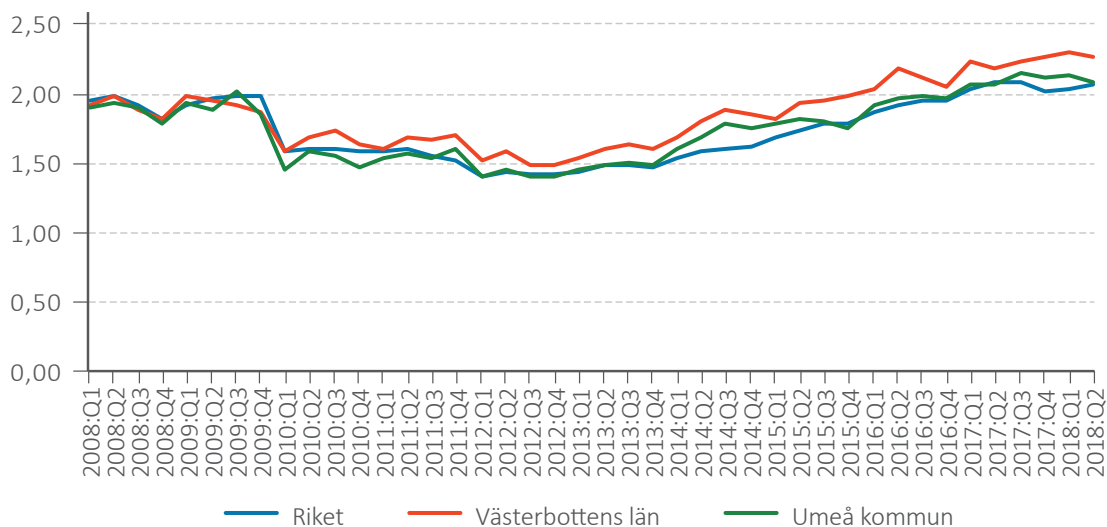
Period	Berghem	Haga/Sandbacka	Centr. staden	Väster-slätt	Ersboda/Ersmark	Backen	Teg	Östra stadsdelen	Marie-omr.	Univ.-omr.	Tomtebo-omr.
Januari	-	-	1	1	2	5	5	2	2	-	1
Februari	3	1	-	2	3	3	4	2	5	-	3
Mars	1	2	-	1	5	4	3	2	6	-	4
April	3	-	-	1	2	2	5	3	2	-	4
Maj	2	-	2	-	4	7	2	2	3	-	3
Juni	3	2	-	3	4	7	6	4	4	-	4
Totalt	12	5	3	8	20	28	25	15	22		19

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
Januari	-	-	1	2	3	3	-	-
Februari	1	1	4	6	1	8	-	3
Mars	2	1	1	3	2	6	-	1
April	4	1	1	5	4	4	-	-
Maj	3	-	5	7	8	5	-	-
Juni	3	5	4	10	5	6	-	3
Totalt	13	8	16	33	23	32		7

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 hur mycket mer än fastighetens taxeringsvärde som köparen betalat och kan sägas vara ett stabilt och rättvisande mått då 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 det första kvartalet 2017 passerade Umeå för första gången på 7 år den toppnotering som sattes under 2009 när K/T-talet passerade två. Priserna fortsatte upp under det andra och tredje kvartalet, för att sjunka med 2 procent under det fjärde kvartalet. Under det första kvartalet 2018 vände priserna (mätt i K/T-tal) upp igen med en procent för Umeå kommun för att åter sjunka med 3 procent under det andra kvartalet och landade slutligen på 2,08.

Länet som helhet passerade sin toppnotering redan under det fjärde kvartalet 2015 och priserna fortsatte uppåt under 2016 och 2017. Under det första kvartalet 2018 sattes ett nytt rekord med ett K/T-tal på 2,3. Det andra kvartalet sjönk priserna något och slutade på 2,27.

Riket i sin helhet var under årets andra kvartal tillbaka i närheten av de värden som uppmättes under det första halvåret 2017, då de tidigare toppnoteringarna från 2008 och 2009 passerades. Värdet för det andra kvartalet 2018 på 2,07 är det tredje högsta sedan år 2008.

Sammanfattning

När bostadsrättspriserna jämförs månad för månad under det första halvåret 2018 konstateras att de var stabila under årets första två månader månader, nådde bottenivån i mars och vände sedan uppåt. I juni 2018 landade det genomsnittliga kvadratmeterpriset på bostadsrätter på 28 800 kronor, fyra procent lägre än juni 2017 och cirka åtta procent lägre än toppnoteringen i augusti 2017. Detta påverkas också av en stark prisökning mellan maj 2017 och juni 2017. Priserna ökade även mellan maj 2018 och juni 2018 men inte riktigt lika starkt. Även för länet noterades en uppåtgående trend under det första halvåret 2018, medan priserna i riket legat mer eller mindre stilla sedan november 2017.

Sett över hela halvårsperioden har det genomsnittliga kvadratmeterpriset sjunkit för lägenheter med ett och två rum, med 18 respektive 10 procent. För lägenheter med tre respektive minst fyra rum har priserna varit mer eller mindre oförändrade under samma period.

Vid en jämförelse med övriga studentstäder i landet konstateras att priset på ettor i Umeå sjunkit. Bara i Luleå är nedgången större, 28 procent jämfört med Umeås 18 procent. Umeå och Luleå är också de två studentstäder där priset på enrummare sjunkit mer än priset på en bostadsrätt oavsett storlek.

Kvadratmeterpriserna på villor sjönk svagt under det första halvåret 2018. Medianpriset per kvadratmeter var en procent lägre än under det andra halvåret 2017. För Västerbottens län noteras en nedgång med en halv procent under samma period medan medianpriset per kvadratmeter i riket steg med närmare sex procent. Den genomsnittliga villan som såldes i Umeå kommun under det första halvåret 2018 var i genomsnitt 133 kvadratmeter stor och kostade 3,5 miljoner. För länet som helhet var genomsnittsvillan 128 kvadratmeter och kostade 2,4 miljoner kronor. Det genomsnittliga priset för en villa är på samma nivå som under andra halvåret 2017.

Tidsseriebrott 2014/2015 samt 2015/2016

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 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. Genomsnittsvärden som kvadratmeterpriser och köpesummor kan också påverkas om de mäklare som nu börjat rapportera in sina affärer till exempel jobbar med dyrare bostäder än den genomsnittliga mäklaren.

Från och med det första halvåret 2018 har en ny aktör i Umeå börjat rapportera in försäljningar till Mäklarstatistik. De har även kompletterat med statistik för åren 2016 och 2017. Detta innebär en ökning med ungefär 20 procent i försäljningsvolym, värden före och efter årsskiftet 2015/2016 skall jämföras med viss försiktighet (på samma sätt som ovan).

Övergripande planering

Besök: Stadshuset, Skolgatan 31A

Postadress: 901 80 Umeå

090-16 10 00

umea.kommun@umea.se

www.umea.se/kommun