

# Fler försäljningar och en stark villamarknad

*Aktuellt på bostadsmarknaden juli-december 2018*



# Innehåll

## **3 Bostadsrätter**

3 Skakiga bostadsrättspriser

4 Blandad utveckling för bostadsrätter inom Umeå tätort

5 Negativ prisutveckling för treor, positiv utveckling för övriga

6 Positiv prisutveckling i nästan samtliga universitetsstäder

8 Fler försäljningar av bostadsrätter

## **9 Villor**

9 Stigande medelkvadratpris

10 Sjunkande K/T-tal på Umeås villamarknad

11 Fler sålda villor under andra halvåret

## **12 Sammanfattning**

## **13 Tidsseriebrott 2014/2015 samt 2015/2016**

Besök vår hemsida: [www.umea.se/statistik](http://www.umea.se/statistik)

Omslagsbild: Josefina Rosenlöv

### **Kontaktpersoner:**

Josefina Rosenlöv, Övergripande planering

tel. 090-16 12 42

[josefina.rosenlov@umea.se](mailto:josefina.rosenlov@umea.se)

Peter Thuresson, Övergripande planering

tel. 090-16 23 70

[peter.thuresson@umea.se](mailto:peter.thuresson@umea.se)

# Bostadsrätter

## Skakiga bostadsrättspriser

I april 2018 började priserna stiga igen efter den nedgång som skett sedan hösten 2017 och detta var en trend som höll i sig in i det andra halvåret 2018. 2018 års högsta prisnivåer nåddes i augusti på ett genomsnitt av 29 500 kronor per kvadratmeter. I september sjönk de sedan igen men året avslutades positivt med en uppgång i december.

I december landade det genomsnittliga kvadratmeterpriset för bostadsrätter på 27 100 kronor, en procent högre än motsvarande månad föregående år men cirka åtta procent lägre än årets toppnotering i augusti.

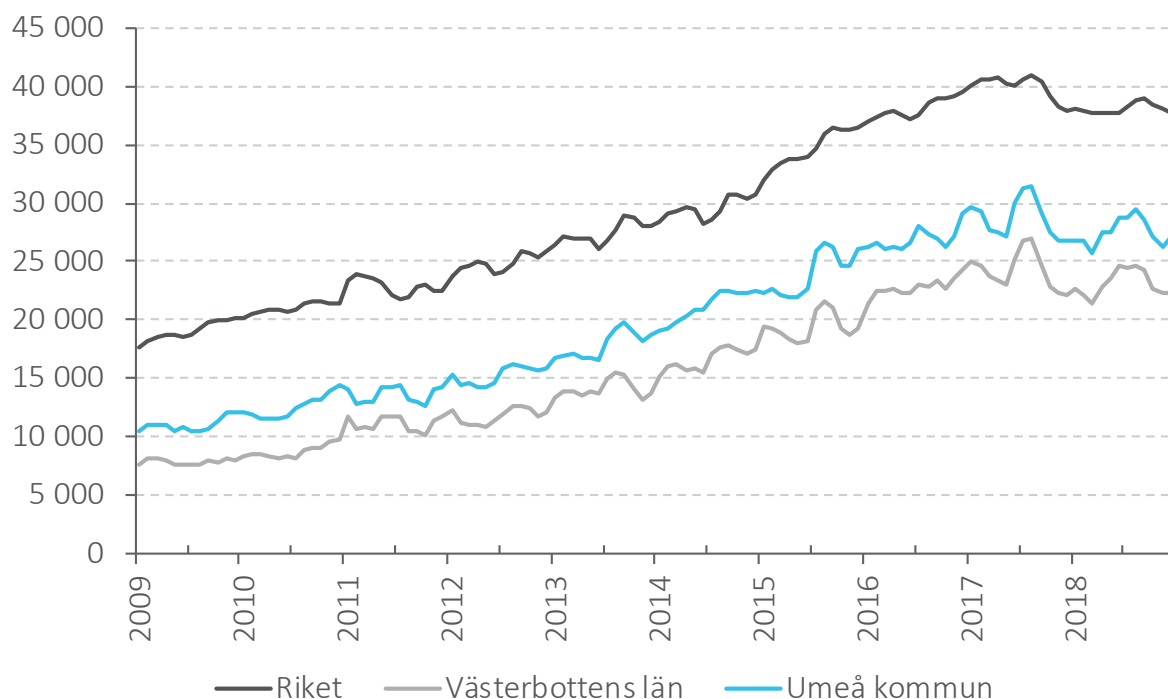
Länet följer samma mönster med en uppgång under det andra kvartalet följt av en platå under det tredje kvartalet och en nedgång under det fjärde. På länsnivå steg inte priset årets sista månad, men den nedåtgående trenden avtog och planade ut.

Priserna i riket utvecklades något annorlunda under det första halvåret. De sjönk långsamt under hela perioden. Under det andra halvåret liknar rikets utveckling Umeås och Västerbottens, en uppgång under det tredje kvartalet följt av en nedgång det fjärde.

Mellan juni 2018 och december 2018 minskade bostadsrättspriserna med sex procent i kommunen. Samma jämförelse för hela Västerbottens län visar en minskning med tio procent medan priserna i riket är oförändrade.

I december 2018 landade det genomsnittliga kvadratmeterpriset i Umeå kommun alltså på cirka 27 100 kronor per kvadratmeter, i hela Västerbotten var det 22 300 kronor per kvadratmeter och i riket 37 800 kronor per kvadratmeter.

**Figur 1. Prisutveckling bostadsrätter. Umeå, Västerbotten och riket.**



## Blandad utveckling för bostadsrätter inom Umeå tätort

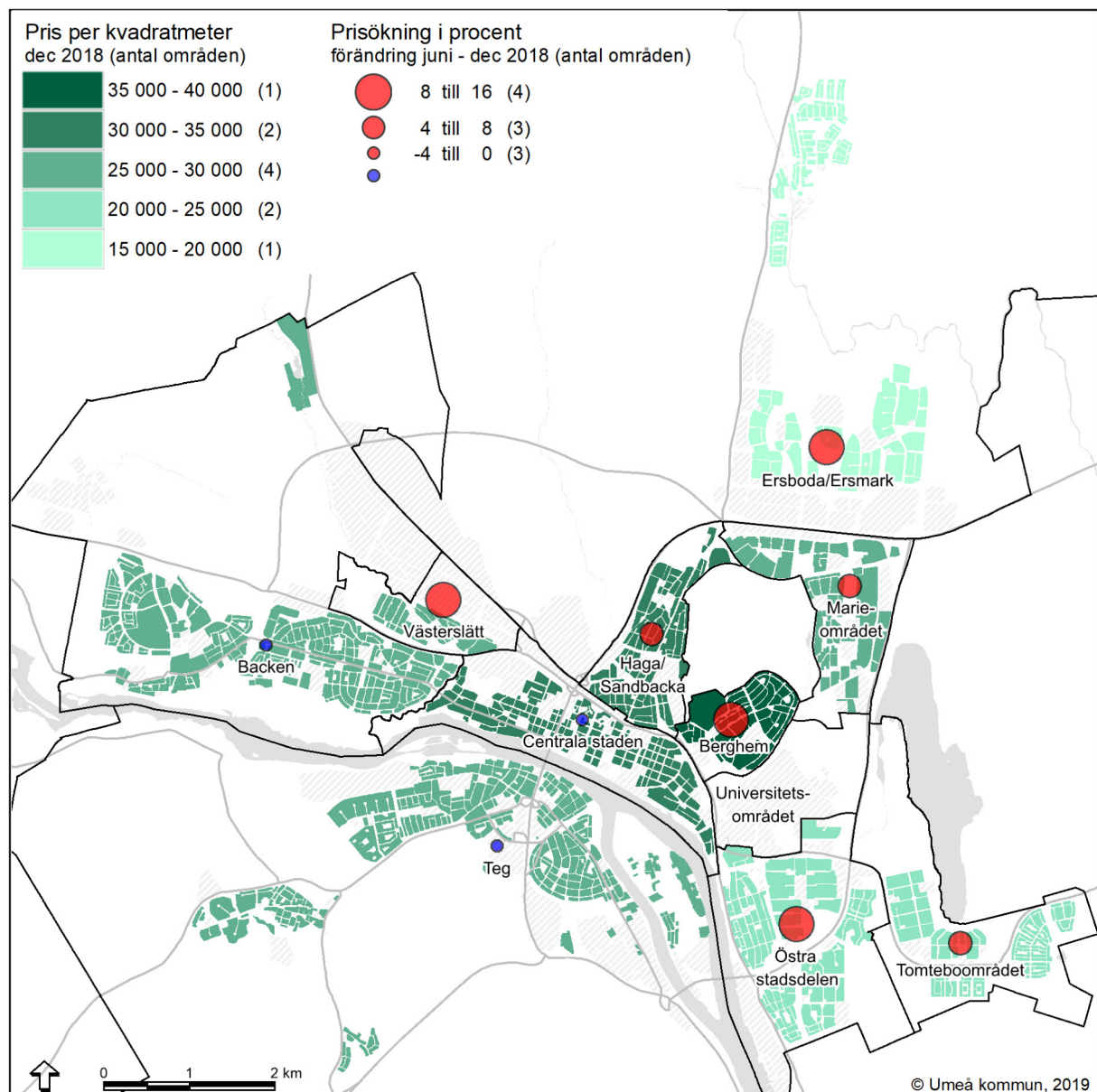
Berghem, Haga/Sandbacka och Centrala staden har länge legat i topp vad gäller bostadsrättspriser och detta håller i sig även under det andra halvåret 2018.

Den relativt kraftiga nedgång som noterades under det första halvåret i Berghem och Haga/Sandbacka följdes av en uppgång under det andra halvåret, 14 procent för Berghem och 6 procent för Haga/Sandbacka. För Berghem innebar detta ett genomsnittligt kvadratmeterpris på 35 100 kronor det andra halvåret och området är tillbaka på de toppnivåer som noterats ett antal gånger mellan åren 2015 och 2017. För Haga/Sandbacka var dock inte återhämtningen lika stark. Det genomsnittliga priset under det andra halvåret landar på 32 000 kronor per kvadratmeter att jämföra med toppnoteringen på 35 000 kronor per kvadratmeter det första halvåret 2017.

För Centrala staden steg priserna svagt även under det första halvåret 2018, men detta följdes av en nedgång under det andra halvåret. Det genomsnittliga kvadratmeterpriset under det andra halvåret var 33 700 kronor, tre procent lägre än det första halvåret.

Vad gäller övriga områden så steg priserna i samtliga utom på Teg och Backen, där priserna minskade med en respektive fyra procent. På Teg var det genomsnittliga kvadratmeterpriset under det andra halvåret 28 100 kronor och på Backen 25 600 kronor. På Västerslätt, Ersboda/Ersmark och Östra stadsdelen steg det genomsnittliga kvadratmeterpriset med åtta procent vardera. På Marieområdet steg det med sju procent och på Tomteboområdet med fyra procent.

**Figur 2. Genomsnittligt kvadratmeterpris för bostadsrätter och prisökning (%) andra halvåret 2018.**





Bostadsrätter på kvarteret Glaset, Ersboda. Foto: Josefina Rosenlöv

### Negativ prisutveckling för treor, positiv utveckling för övriga

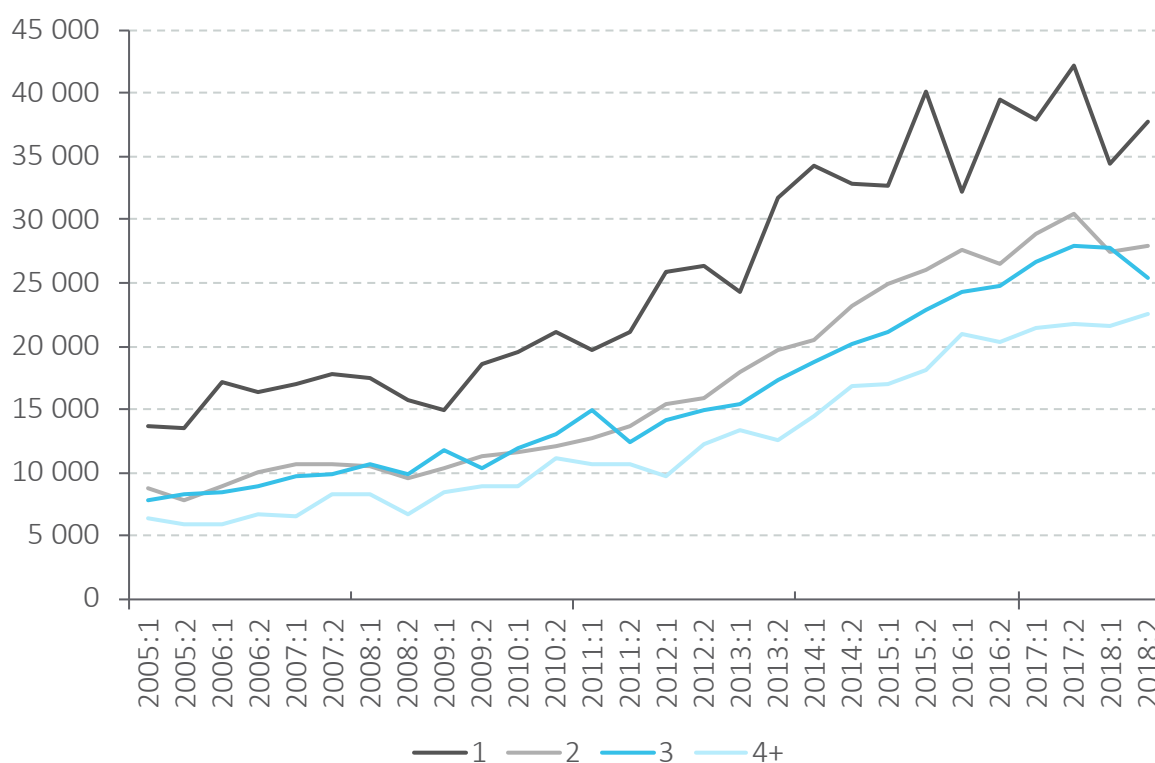
Av de cirka 690 överlåtelse av bostadsrätter i Umeå kommun som skedde det andra halvåret 2018 var 115 stycken enrumslägenheter, 252 stycken tvårumslägenheter, 223 stycken tretrumslägenheter och 100 stycken lägenheter med minst fyra rum.

Jämfört med föregående halvår såldes det fler lägenheter med ett rum, ungefär lika många med två rum, färre lägenheter med tre rum och ungefär lika många med minst fyra rum.

Prisutvecklingen uppdelat efter lägenhetsstorlek visar att jämfört med föregående halvår så har priset stigit för ettor, tvåor och fyror eller större men sjunkit för lägenheter med tre rum.

Priset för en lägenhet med ett rum steg med motsvarande tio procent, för lägenheter med två rum med två procent och för lägenheter med fyra rum eller fler med fem procent. För tretrummare sjönk priset med nio procent.

**Figur 3. Prisutveckling bostadsrätter efter antal rum.**

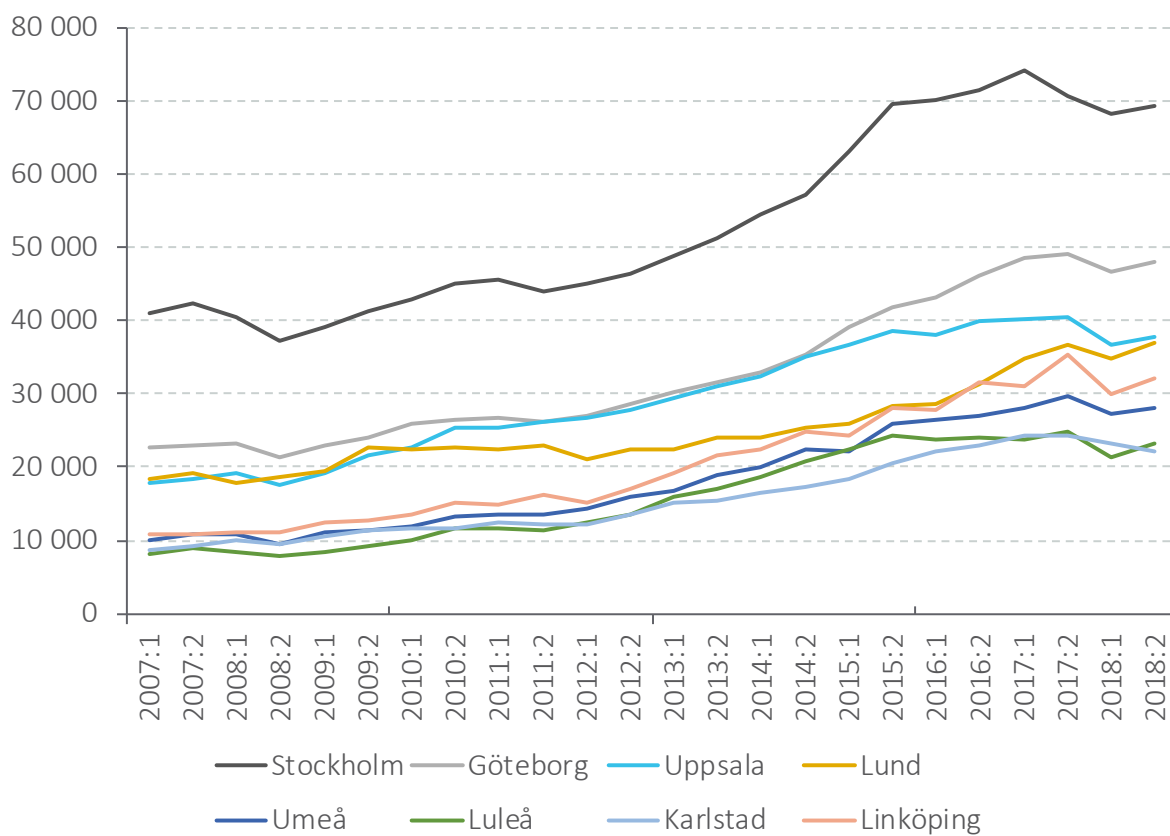


## Positiv prisutveckling i nästan samtliga universitetsstäder

Alla universitetsstäder förutom en har en positiv utveckling av bostadspriserna under det andra halvåret 2018 jämfört med det första halvåret 2018. I Luleå steg det genomsnittliga kvadratmeterpriset för bostadsrätter med motsvarande nio procent under perioden, i Lund och Linköping med sju procent, i Uppsala, Göteborg och Umeå med tre procent och i Stockholm med två procent. Undantaget är Karlstad, där priserna sjönk med fyra procent under andra halvåret 2018.

Stockholm ligger som tidigare i topp i jämförelsen vad gäller bostadsrättspriser, de landar på ett genomsnittligt kvadratmeterpris på cirka 69 400 kronor under det andra halvåret 2018. Därefter följer Göteborg, Uppsala och Lund med genomsnitt på cirka 48 000, 37 800 respektive 37 100 kronor per kvadratmeter. Som tidigare har även Linköping ett högre kvadratmeterpris än Umeå, 32 200 kronor per kvadratmeter. I Umeå ligger kvadratmeterpriset nu på 28 000 kronor. Detta placerar fortfarande Umeå kommun före Luleå där priset är 23 100 kronor och Karlstad där det är 22 100 kronor.

**Figur 4. Prisutveckling bostadsrätter efter universitetsstad.**

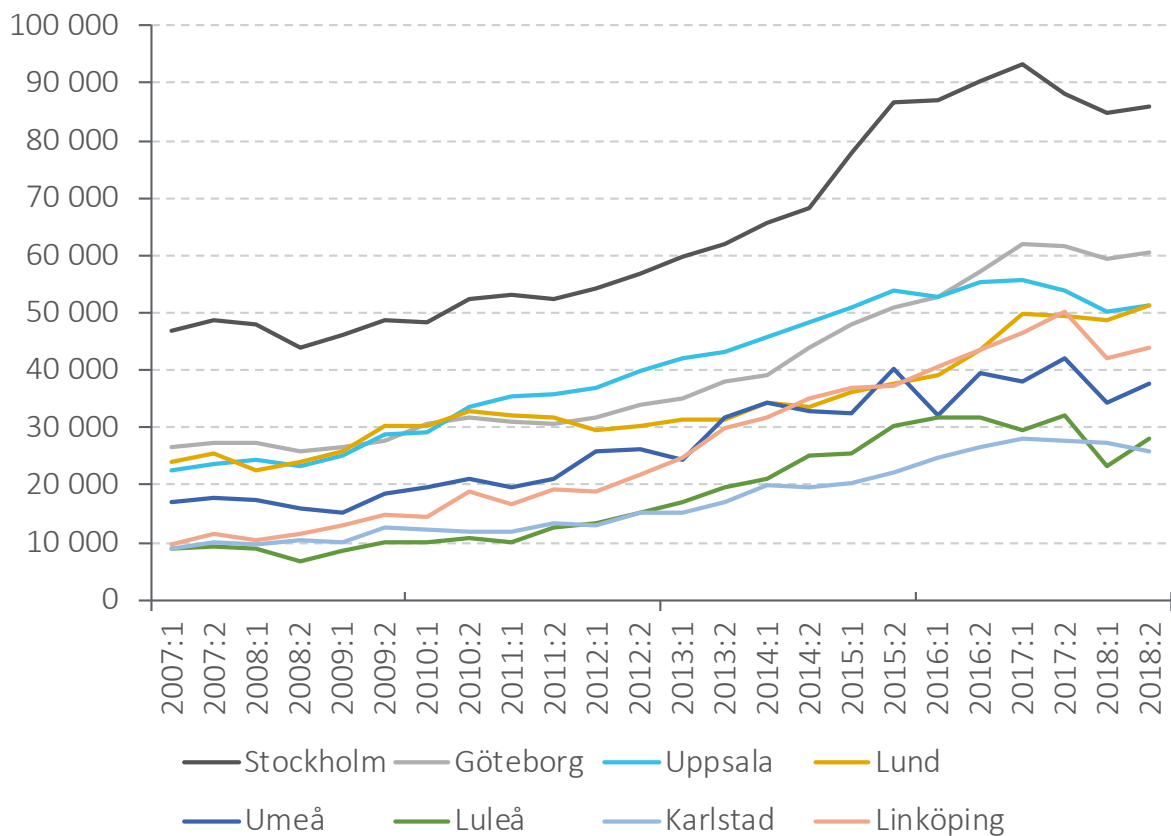


Även för enrumslägenheter som är extra efterfrågade i universitetsstäder ligger Stockholm i topp, med ett genomsnittligt kvadratmeterpris på 85 900 kronor. På en andra plats ligger Göteborg med ett genomsnittligt pris på 60 600 kronor, följt av Uppsala med 51 500 kronor och Lund med 51 300 kronor. Som tidigare ligger även Linköping med 43 900 kronor per kvadratmeter före Umeå, som har genomsnittligt pris är 37 800 kronor per kvadratmeter. Därefter följer Luleå med i genomsnitt 28 200 kronor per kvadrat för en enrummare och till sist Karlstad med 25 800 kronor per kvadratmeter.

Jämfört med det första halvåret 2018 så har priserna för enrummare stigit i samtliga universitetsstäder utom Karlstad. I två av städerna, Luleå och Umeå, har priserna för enrummare stigit mer än priset för bostadsrätter totalt. Med priserna för enrumslägenheter i Karlstad har sjunkit mer än priset på bostadsrätter totalt sett.

Luleå har den största prisökningen med hela 20 procent jämfört med föregående halvår. Därefter följer Umeå med 10 procent, Lund med 5 procent, Linköping med 4 procent, Uppsala med 3 procent, Göteborg med 2 procent och tillslut Stockholm med 1 procent. I Karlstad var nedgången motsvarande 6 procent för enrumslägenheter.

**Figur 5. Prisutveckling enrumbostadsrätter efter universitetsstad.**



## Fler försäljningar av bostadsrätter

Totalt har 692 överlåtelse av bostadsrätter i Umeå kommun rapporterats in till Svensk Mäklarstatistik AB för det andra halvåret 2018. Det är fler än under det första halvåret 2018, då antalet var 666. Av periodens totalt 692 överlåtelse var 32 nyproducerade bostadsrätter. Under andra halvåret 2017 var 57 överlåtelse nyproducerade bostadsrätter, ett relativt mycket högre antal.

För hela länet rapporterades totalt 1 026 försäljningar, varav 43 nyproducerade bostadsrätter. Det innebär att Umeås försäljningar utgör 67 procent av länets totala antal försäljningar och 74 procent av försäljningarna av nyproducerade bostadsrätter under perioden. För Skellefteå rapporterades 309 försäljningar, vilket utgör 30 procent av länets total. Resterande 25 inrapporterade försäljningar, eller 2 procent, avser övriga kommuner i länet.

**Figur 6. Antal sålda bostadsrätter per månad andra halvåret 2018.**

| Månad         | Västerbottens län |               | Umeå kommun |               |
|---------------|-------------------|---------------|-------------|---------------|
|               | Totalt            | Nyproducerade | Totalt      | Nyproducerade |
| Juli          | 124               | 12            | 90          | 7             |
| Augusti       | 219               | 12            | 151         | 10            |
| September     | 214               | 7             | 132         | 5             |
| Oktober       | 189               | 6             | 138         | 5             |
| November      | 171               | 3             | 106         | 3             |
| December      | 109               | 3             | 75          | 2             |
| <b>Totalt</b> | <b>1 026</b>      | <b>43</b>     | <b>692</b>  | <b>32</b>     |

Totalt såldes 655 bostadsrätter i Umeå tätort under det andra halvåret 2018. Det är 25 fler än under föregående halvår då antalet var 630, och dryga 100 fler än motsvarande halvår föregående år när antalet var 548. Omsättningen av lägenheter var under perioden störst i områdena Marieområdet med 109 överlåtelse, Centrala staden med 105 överlåtelse och Teg med 82 överlåtelse. Lägst var omsättningen på Västerslätt, där endast 16 överlåtelse ägde rum.

**Figur 7. Antal sålda bostadsrätter per halvår och nyckelkodsområde i Umeå tätort.**

| År     | Berghem | Haga/Sand-backa | Centrala staden | Väster-slätt | Ersboda/Ersmark | Backen | Teg | Östra stads-delen | Marie-omr. | Tomtebo-omr. |
|--------|---------|-----------------|-----------------|--------------|-----------------|--------|-----|-------------------|------------|--------------|
| 2013:1 | 33      | 34              | 86              | 16           | 37              | 46     | 41  | 22                | 59         | 21           |
| 2013:2 | 39      | 49              | 75              | 15           | 39              | 109    | 37  | 30                | 39         | 16           |
| 2014:1 | 40      | 42              | 81              | 12           | 40              | 130    | 44  | 52                | 43         | 11           |
| 2014:2 | 56      | 84              | 78              | 21           | 45              | 55     | 56  | 60                | 63         | 19           |
| 2015:1 | 44      | 80              | 73              | 9            | 44              | 74     | 52  | 41                | 120        | 20           |
| 2015:2 | 40      | 52              | 65              | 15           | 42              | 82     | 70  | 47                | 70         | 15           |
| 2016:1 | 46      | 79              | 57              | 6            | 44              | 81     | 51  | 48                | 153        | 36           |
| 2016:2 | 42      | 58              | 73              | 15           | 57              | 65     | 53  | 49                | 69         | 29           |
| 2017:1 | 38      | 49              | 92              | 12           | 65              | 94     | 57  | 63                | 94         | 31           |
| 2017:2 | 55      | 52              | 81              | 10           | 61              | 60     | 62  | 68                | 73         | 26           |
| 2018:1 | 41      | 67              | 130             | 15           | 52              | 74     | 69  | 63                | 93         | 26           |
| 2018:2 | 61      | 71              | 105             | 16           | 52              | 69     | 82  | 66                | 109        | 24           |



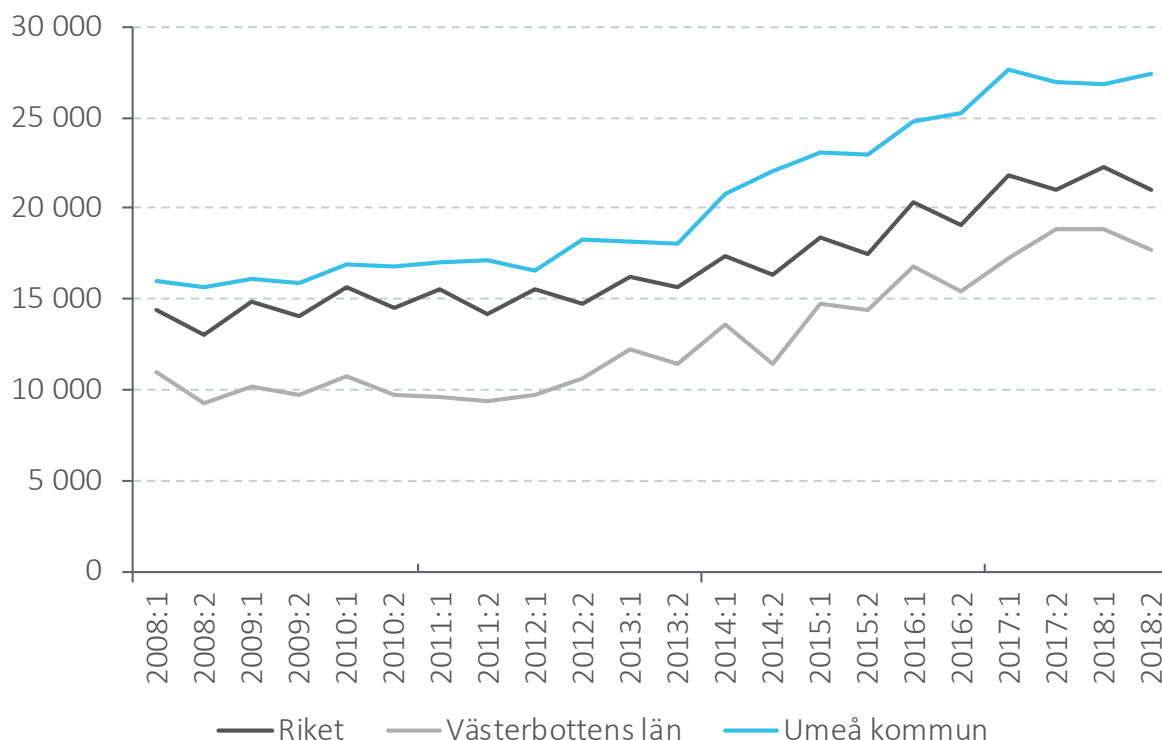
# Villor

## Stigande medelkvadratpris

Under 2018 steg medianpriset per kvadratmeter på villor i Umeå. Efter en toppnotering det första halvåret 2017 sjönk medianpriset per kvadratmeter under det andra halvåret 2017 och fortsatte sedan sjunka under det första halvåret 2018. Men under det andra halvåret 2018 steg sedan medianpriset med två procent.

Mediankvadratmeterpriset i Umeå kommun ligger i och med detta på cirka 27 500 kronor, vilket är det näst högsta värdet hittills. Det högsta värdet nåddes det första halvåret 2017 och 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 uppgång under det första halvåret 2018, nu på sex procent, följt av en i princip lika stor nedgång under det andra halvåret. För Västerbottens län skedde istället en nedgång under båda delarna av året. Det första halvåret var det visserligen en svag sådan på endast en halv procent men det andra halvåret skedde en kraftigare minskning på närmare sex procent. På riksnivå var det genomsnittliga priset under det andra halvåret 2018 cirka 21 100 kronor per kvadratmeter medan det på länsnivå ligger på cirka 17 700 kronor.

Figur 8. Prisutveckling villor, kr/kvm (medianvärde per halvår).



## Sjunkande K/T-tal på Umeå kommuns villamarknad

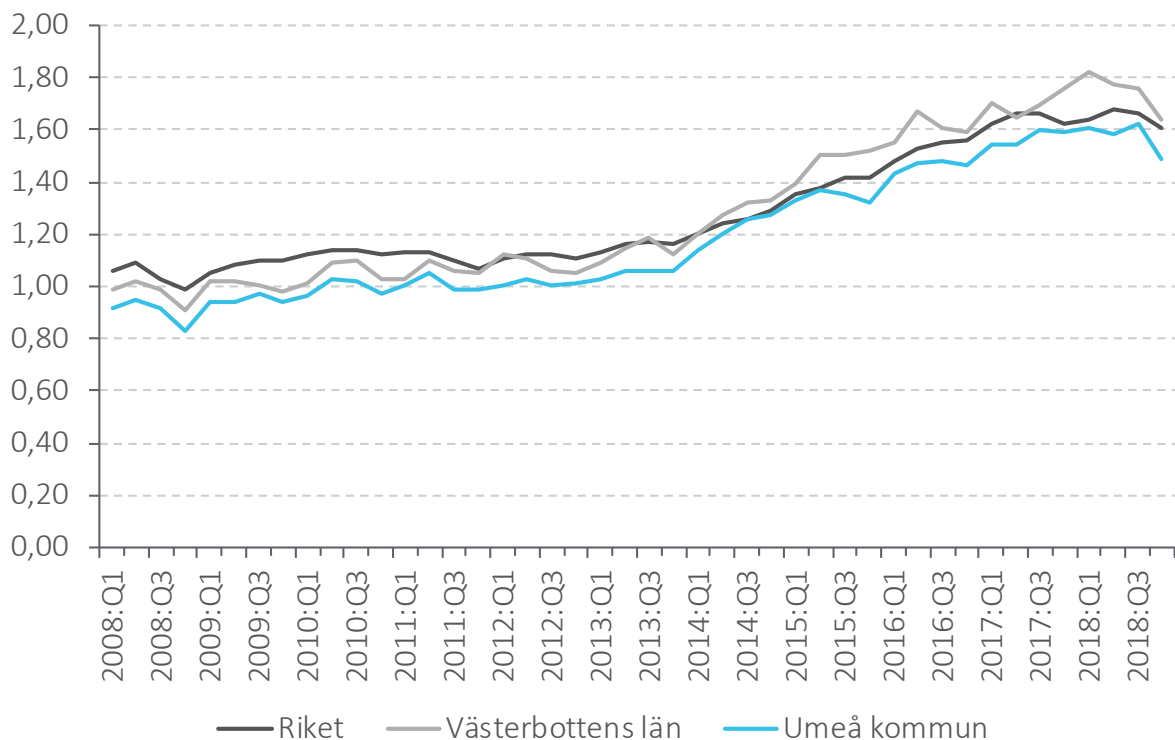
Från och med denna rapport är det taxeringsvärdet från år 2018 som används istället för det tidigare referensåret 2015. Hela tidsserien är därmed omräknad.

K/T-talet är kvoten mellan en villas försäljningspris och dess taxeringsvärde. Taxeringsvärdet motsvarar 75 procent av det försäljningspriserna på liknande fastigheter i samma område två år tidigare.

Under det första kvartalet 2018 nåddes det dittills högsta K/T-talet i Umeå kommun på 1,61, detta sjönk sedan ner till 1,58 under andra kvartalet. Det tredje kvartalet nåddes en ny toppnotering på 1,62 men under det fjärde kvartalet sjönk detta relativt kraftigt till 1,49. Det är det lägsta noterade värdet sedan det fjärde kvartalet 2016.

Att K/T-talet under det fjärde kvartalet sjönk mer än det steg under det tredje kvartalet samtidigt som mediankvadratmeterpriserna gick upp under det andra halvåret totalt sett kan verka motsägelsefullt. Detta kan bero på att villorna som sålts under perioden är något mindre än de som såldes under det första halvåret. Skillnaden i storlek påverkar inte taxeringsvärde eller köpesumma nämnvärt, men ger ett högre kvadratmeterpris om allt annat är lika. Det skulle också kunna bero på att villorna som sålts under det tredje och framför allt det fjärde kvartalet har ett i genomsnitt högre taxeringsvärde än de som såldes under årets första halva. De säljs alltså för ett högt kvadratmeterpris, men jämfört med sitt taxeringsvärde så borde de ha sålts för ett ännu högre pris.

Länet som helhet uppvisar ett något annorlunda mönster. Det första kvartalet 2018 innebar en ny toppnotering på 1,82 precis som för Umeå kommun. Sedan sjönk värdet till 1,77 det andra kvartalet och fortsatte sjunka under det tredje kvartalet. Som Umeå kommun uppvisar sedan länet en större nedgång, till 1,64, under det fjärde kvartalet. I riket som helhet nåddes toppen under årets andra kvartal då det rekordhöga K/T-talet 1,68 noterades. Värdet sjönk sedan något under det tredje kvartalet och fortsatte sjunka ner till 1,61 det fjärde kvartalet.



Figur 9. Prisutveckling villor, K/T-tal (medelvärde per kvartal).

## Fler sålda villor under andra halvåret

I Umeå kommun såldes 303 villor under det andra halvåret 2018. Totalt i länet såldes 728 villor under samma period. Den genomsnittliga villan som såldes i kommunen var 128 kvadratmeter stor och kostade 3,4 miljoner kronor. På länsnivå var genomsnittet under perioden 124 kvadratmeter respektive 2,3 miljoner kronor per såld villa. I tabellerna nedan visar hur senaste halvårets försäljningar av villor i kommunen var fördelade över månad och nyckelkodsområde i tätort respektive omland.

**Figur 10. Antal sålda villor per månad och nyckelkodsområde i Umeå tätort.**

| Månad         | Berg-<br>hem | Haga/<br>Sand-<br>backa | Centrala<br>staden | Väster-<br>slätt | Ersboda/<br>Ersmark | Backen    | Teg       | Östra<br>stads-<br>delen | Marie-<br>omr. | Tomtebo-<br>omr. |
|---------------|--------------|-------------------------|--------------------|------------------|---------------------|-----------|-----------|--------------------------|----------------|------------------|
| Juli          | 2            | -                       | -                  | 1                | -                   | 4         | 6         | 1                        | 3              | -                |
| Augusti       | 2            | 1                       | -                  | -                | 2                   | -         | 6         | -                        | 4              | 2                |
| September     | 4            | 4                       | 2                  | -                | 4                   | 10        | 14        | 4                        | 2              | 5                |
| Oktober       | 3            | 1                       | 3                  | -                | 5                   | 4         | 4         | 2                        | -              | 4                |
| November      | 2            | 1                       | -                  | 2                | -                   | 8         | 5         | 4                        | 3              | 1                |
| December      | -            | 2                       | -                  | -                | 1                   | 2         | 4         | 1                        | 1              | 1                |
| <b>Totalt</b> | <b>13</b>    | <b>9</b>                | <b>5</b>           | <b>3</b>         | <b>12</b>           | <b>28</b> | <b>39</b> | <b>12</b>                | <b>13</b>      | <b>13</b>        |

**Figur 11. Antal sålda villor per månad och nyckelkodsområden i Umeå omland.**

| Månad         | Umeå<br>västra<br>landsbygd | Tavelsjö  | Umeå<br>södra<br>landsbygd | Holmsund  | Hörnefors | Sävar     | Umeå<br>östra<br>landsbygd | Marie-<br>omr. | Tomte-<br>bo-<br>omr. |
|---------------|-----------------------------|-----------|----------------------------|-----------|-----------|-----------|----------------------------|----------------|-----------------------|
| Juli          | 3                           | 2         | 4                          | 2         | 4         | 3         | 2                          | 3              | -                     |
| Augusti       | 1                           | 2         | 3                          | 10        | 6         | 7         | 3                          | 4              | 2                     |
| September     | 4                           | 4         | 2                          | 8         | 6         | 11        | 4                          | 2              | 5                     |
| Oktober       | 2                           | 2         | 7                          | 17        | 2         | 6         | -                          | -              | 4                     |
| November      | -                           | 1         | 2                          | 8         | 5         | 6         | -                          | 3              | 1                     |
| December      | 1                           | 1         | 3                          | 1         | -         | 1         | -                          | 1              | 1                     |
| <b>Totalt</b> | <b>11</b>                   | <b>12</b> | <b>21</b>                  | <b>46</b> | <b>23</b> | <b>34</b> | <b>9</b>                   | <b>13</b>      | <b>13</b>             |

# Sammanfattning

Bostadsrättspriserna har pendlat månad för månad under det andra halvåret 2018. Årets högsta genomsnittliga kvadratmeterpris uppnåddes i augusti 2018 och landade på 29 500 kronor. I september sjönk de men året avslutades positivt med en uppgång i december. Årets sista månad var det genomsnittliga kvadratmeterpriset 27 100 kronor vilket är en procent högre än december 2018, men cirka åtta procent lägre än augustis toppnotering.

I länet har priserna varit stabila med höga priser under det tredje kvartalet och en nedgång under det fjärde. Sett till länet så steg inte priset årets sista månad, men den nedåtgående trenden avtog och planade ut. Priserna i riket utvecklades på ett liknande sätt, en uppgång under det tredje kvartalet följt av en nedgång det fjärde.

Sett över hela halvårsperioden har det genomsnittliga kvadratmeterpriset i kommunen stigit för lägenheter som har ett, två, fyra rum eller fler med tio, två respektive fem procent. För lägenheter med tre rum har priserna däremot sjunkit med åtta procent.

En jämförelse med övriga studentstäder i landet visar att priserna stigit i samtliga städer utom en, Karlstad. Priset på ettor i Umeå har stigit relativt mycket. Bara i Luleå är uppgången större där priserna ökat med 20 procent jämfört med Umeås tio procent. Umeå och Luleå är också de två studentstäder där priset på enrummare stigit mer än priset på en bostadsrätt totalt sett oavsett antal rum.

Villapriserna steg under det andra halvåret 2018. Medianpriset per kvadratmeter var två procent högre än under det första halvåret 2018. Men för Västerbottens län och riket skedde istället en nedgång med sex procent under samma period.

När det gäller K/T-talen inleddes det andra halvåret starkt med en ny toppnotering på 1,62 det tredje kvartalet men detta sjönk sedan relativt kraftigt ner till 1,49 under det fjärde kvartalet. Det är det lägsta noterade värdet sedan det fjärde kvartalet 2016.

Den genomsnittliga villan som såldes i Umeå kommun under det andra halvåret 2018 var 128 kvadratmeter stor och kostade 3,4 miljoner. Detta kan jämföras med länets genomsnittliga sålda villa som var på 124 kvadratmeter och kostade 2,3 miljoner.

# 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 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.

Från och med det första halvåret 2018 har också 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, vilket gör att även värden före och efter årsskiftet 2015/2016 skall jämföras med viss försiktighet, på samma sätt som ovan.

**Övergripande planering**

Besök: Stadshuset, Skolgatan 31A

Postadress: 90180 Umeå

090 - 16 10 00

[umea.kommun@umea.se](mailto:umea.kommun@umea.se)

[www.umea.se/kommun](http://www.umea.se/kommun)