

# Bostadspriser i Umeå kommun år 2020



# Innehåll

<b>Sammanfattning.....</b>	<b>3</b>
Bostadsrätter .....	3
Villor .....	3
<b>Bostadsrätter .....</b>	<b>4</b>
Högsta kvadratmeterpriserna hittills .....	4
Fler bostadsrätter byter ägare.....	5
Högsta kvadratmeterpriserna hittills i många stadsdelar .....	5
Tre prisgrupperingar bland stadsdelarna.....	6
Stark tillväxt för alla stadsdelar, men ökande klyftor .....	8
Lägre priser för ettor år 2020 än 2019 .....	9
Umeå står sig bra i jämförelse med andra studentstäder .....	10
<b>Villor .....</b>	<b>11</b>
Absolut högsta medelpriserna på villor hittills .....	11
Många försäljningar av villor under senaste tre åren .....	12
Högsta K/T-talet hittills .....	13
<b>Tidsseriebrott 2014/2015 samt 2015/2016 .....</b>	<b>14</b>

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

**Kontaktpersoner:**

Josefina Rosenlöv, Övergripande planering,  
tel. 090-16 12 42  
[josefina.rosenlov@umea.se](mailto:josefina.rosenlov@umea.se)

Daniel Levisson, Övergripande planering,  
tel. 090-16 12 57  
[daniel.levisson@umea.se](mailto:daniel.levisson@umea.se)

Peter Thuresson, Övergripande planering,  
tel. 090-16 23 70  
[peter.thuresson@umea.se](mailto:peter.thuresson@umea.se)

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

**Omslagsbild:** Robert Rösth

# Sammanfattning

## Bostadsrätter

Priserna för bostadsrätter steg till höga nivåer under 2020. Under juni år 2020 hade det genomsnittliga kvadratmeterpriset på bostadsrätter stigit så pass mycket att de överstigit den tidigare högsta nivån som uppnåddes innan amorteringskraven skärptes år 2017. Under hösten fortsatte priserna att stiga och var vid slutet av året 31 849 kronor per kvadratmeter, nära 500 kronor över 2017 års högsta pris. I december 2020 var priserna på bostadsrätter i snitt sju procent högre än samma period föregående år.

Sedan år 2013 har antalet sålda bostadsrätter ökat markant. Innan 2013 såldes i snitt 744 bostadsrätter per år. Från år 2013 och framåt säljs i genomsnitt 1156 bostadsrätter per år. Allra flest såldes under år 2020, 1529 bostadsrätter.

I 7 av de 10 stadsdelar i Umeå tätort har priserna återhämtat sig sedan nedgången år 2017. Fyra av dessa har haft en stark återhämtning. Starkast återhämtning finner vi i Centrala staden och Teg som år 2020 hade ett kvadratmeterpris som var mer än 2 100 kronor högre än medelpriset år 2017 och därefter Backen och Marieområdet med strax över 1 900 kronor högre medelpris år 2020 än år 2017.

I pristoppen fördelat på stadsdelar hittar vi Centrala staden med ett genomsnittligt kvadratmeterpris på 35 591 kronor. Därefter kommer Berghem som slutade på 35 227 kronor per kvadratmeter. Haga/Sandbacka har inte återhämtat sig lika bra efter de skärpta amorteringskraven och det genomsnittliga priset slutade på 33 780 kronor per kvadratmeter.

Ettorna som såldes under 2020 hade i genomsnitt fyra procent lägre kvadratmeterpris än de som såldes år 2019, priserna på tvåor var tio procent högre, det högsta priset hittills för denna lägenhetsstorlek. Priserna på treor var fyra procent högre år 2020 än 2019 och priserna på fyror och större lägenheter har ökat mest med 18 procent.

## Villor

År 2020 steg priserna på villor med sju procent jämfört med föregående år. Under andra halvåret 2020 steg priserna två procent jämfört med första halvåret. Medelpriset på villor under andra halvåret landar på nästan 3 750 000 kr. Det är det högsta medelpriset på villaförsäljningar hittills. Till skillnad från bostadsrätterna hade de skärpta amorteringskraven en mindre effekt på villornas försäljningspriser. Till stor del bromsades priserna endast upp något och började snart stiga igen.

Under de senaste tre åren har antalet sålda objekt på villamarknaden varit betydligt fler än tidigare. K/T-talet som visar förhållandet mellan villornas taxerade värde och försäljningsvärdet, ett slags mått på överpriser, nådde sitt högsta värde hittills under fjärde kvartalet 2020 på 1,80.

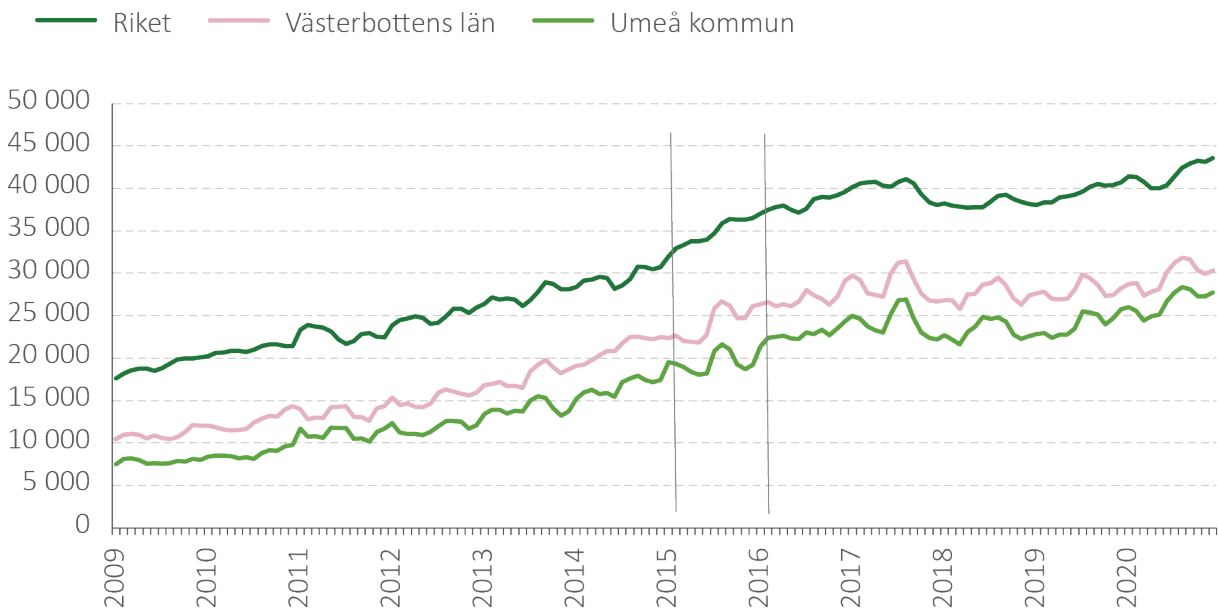
# Bostadsrätter

## Högsta kvadratmeterpriserna hittills

Kvadratmeterpriserna på bostadsrätter i Umeå kommun var år 2009 på strax över 10 000 kr per kvadratmeter. Fram till år 2017 ökade priserna stabilt, för att därefter stabiliseras och i vissa stadsdelar falla. Detta förklaras av skärpningar av amorteringskrav med sjunkande priser i Umeå kommun såväl som i Västerbottens län och riket som resultat. De sjunkande priserna höll i sig i ungefär ett halvår för att sedan börja så sakteliga stiga igen.

Under den osäkra starten av pandemin våren 2020 sjönk priserna återigen och årets lägsta priser redovisades under maj månad på 28 125 kr per kvadratmeter. Månaden efter, i juni 2020, ökade priserna och uppnådde kvadratmeterpriser som var högre än vad de varit precis innan amorteringskraven skärptes. Under sommaren fortsatte priserna att stiga och nådde sin topp i augusti med 31 849 kronor per kvadratmeter. Kvadratmeterpriserna i december år 2020 slutade på 30 289 kr per kvadratmeter i Umeå kommun. En ökning med 7 procent jämfört med december 2019. Detta ligger i linje med Umeås säsongsvariation av priser, där årets högsta kvadratmeterpriser oftast nås under senvåren eller sommaren.

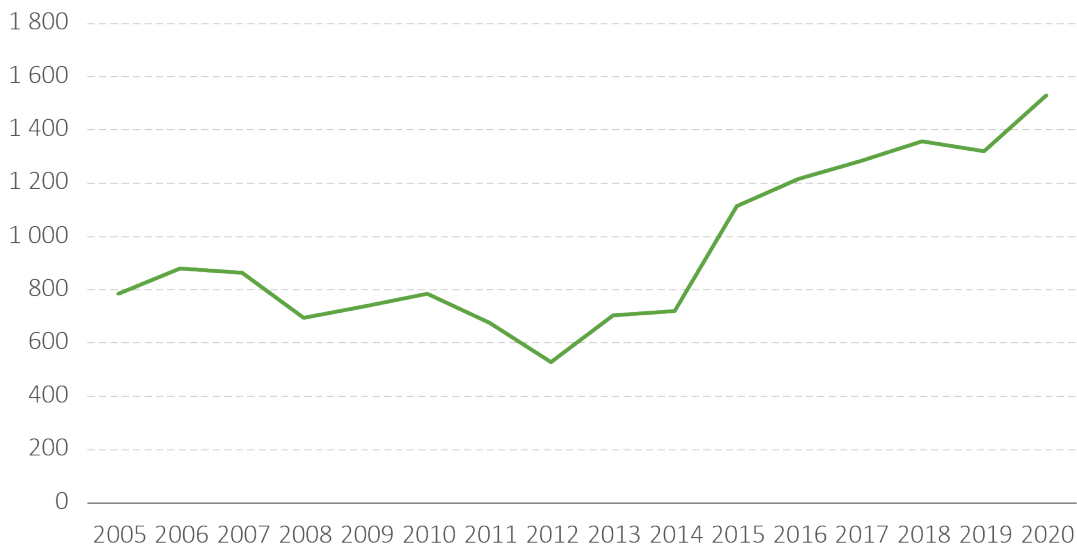
**Diagram 1. Kvadratmeterpriser på bostadsrätter. Observera tidsseriebrott år 2015 och år 2016 på grund av en förbättrad täckningsgrad. Värden före och efter dessa tidpunkter ska jämföras med viss försiktighet.**



## Fler bostadsrätter byter ägare

Under perioden 2005 till 2012 såldes i genomsnitt 744 bostadsrätter per år. I spåren av den senaste finansiella krisen år 2012 såldes rekordlåga 529 bostadsrätter, därefter har antalet försäljningar ökat för varje år. I genomsnitt såldes 1 156 bostäder per år under perioden 2013 till 2020, med allra flest bostadsrätter sålda under år 2020 med 1 529 försäljningar.

**Diagram 2. antal sålda bostadsrätter per helår i Umeå kommun.**



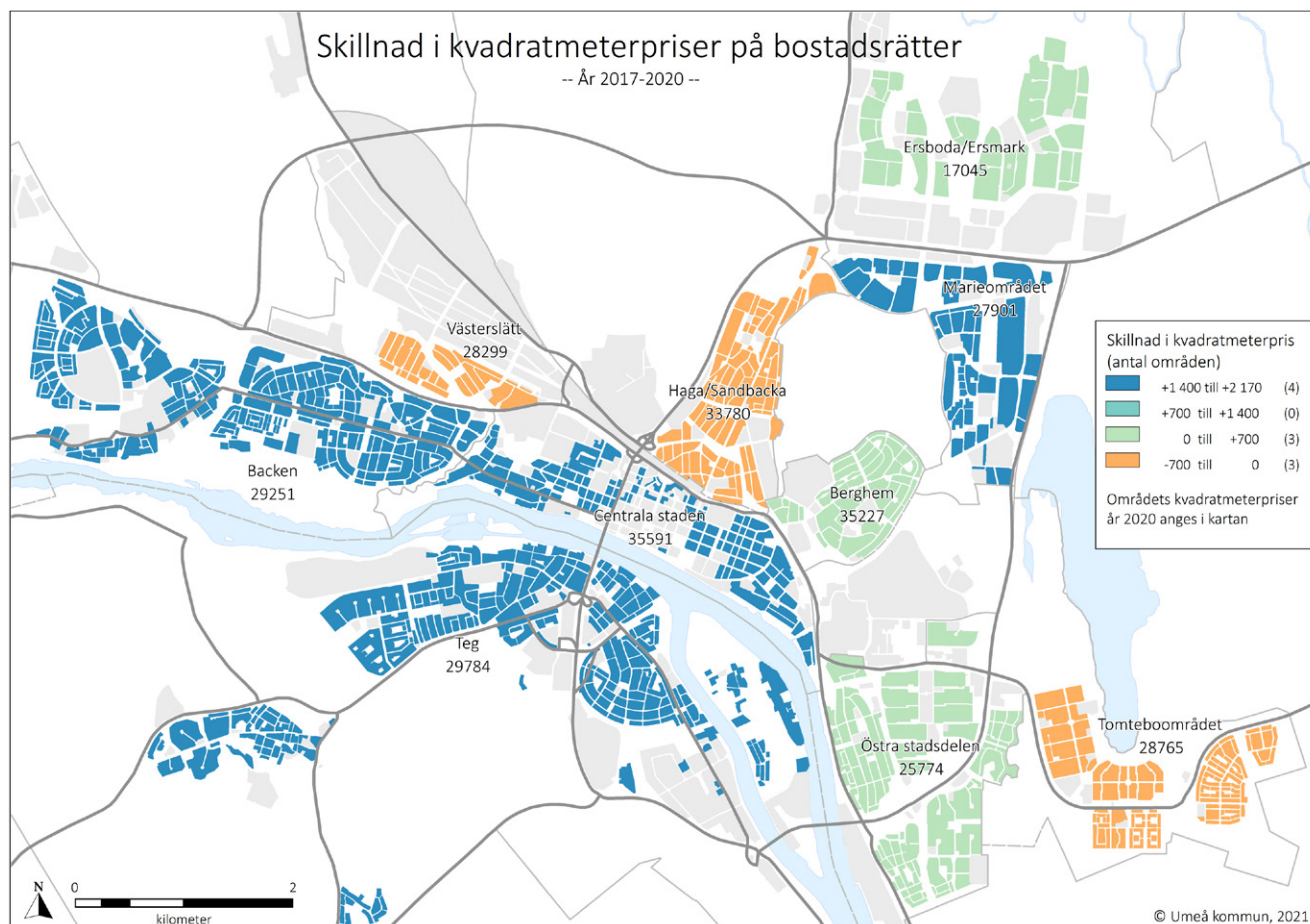
## Högsta kvadratmeterpriserna hittills i många stadsdelar

I 7 av de 10 stadsdelar i Umeå tätort har priserna återhämtat sig sedan nedgången år 2017. Bland dessa sju har fyra haft en särdeles stark återhämtning. Centrala staden och Teg hade under år 2020 ett kvadratmeterpris som var mer än 2 100 kronor högre än medelpriset år 2017. Backen och Marieområdet var inte långt därefter med strax över 1 900 kronor högre medelpris år 2020 än år 2017.

Stadsdelar som också återhämtat sig men inte i lika stor omfattning är Berghem, Ersboda/Ersmark och Östra stadsdelen. Berghems priser var drygt 650 kronor högre än år 2017 medan Ersboda/Ersmarks genomsnittliga kvadratmeterpris var knappt 500 kronor högre. Östra stadsdelen hade en mindre ökning som landade på strax över 100 kronor högre priser år 2020 än år 2017.

Det finns tre stadsdelar som år 2020 inte hade högre kvadratmeterpris än år 2020. Dessa är Tomteboområdet som ligger nära 2017 års priser men landade på knappt 100 kronor under. Sedan är det Haga/Sandbacka som ligger drygt 350 kronor under 2017 års priser och Västerslätt som ligger drygt 600 kronor under 2017 års priser.

Figur 1. Karta över bostadsrätternas prisnivå år 2020 i jämförelse med år 2017.



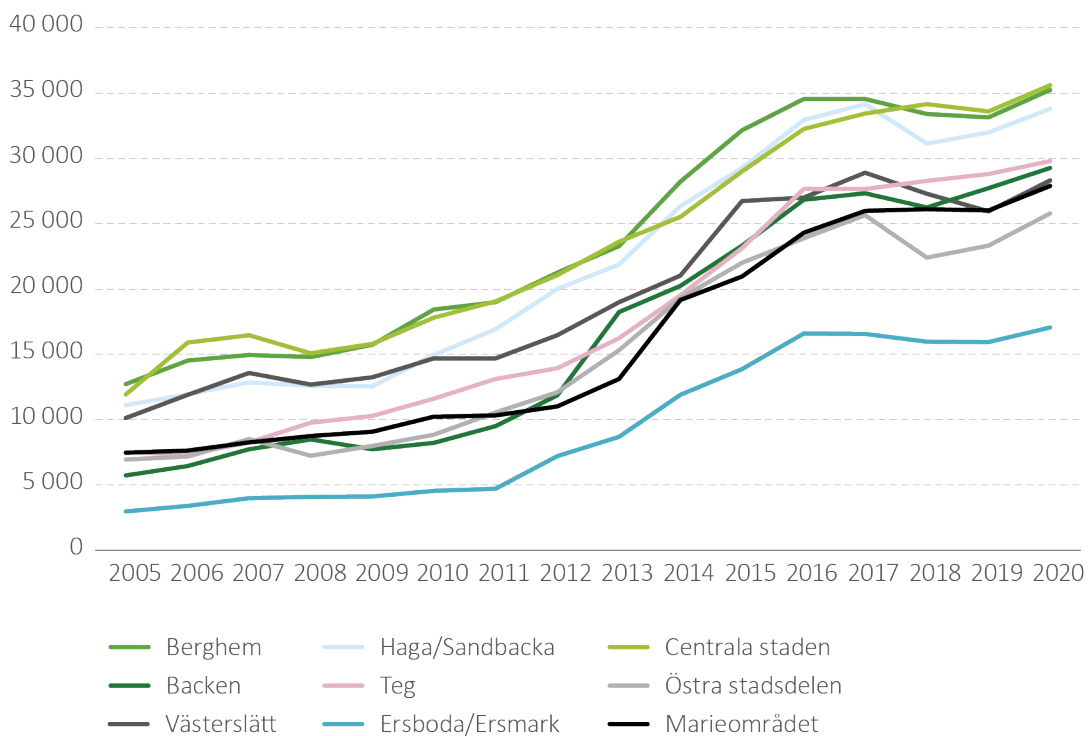
### Tre prisgrupperingar bland stadsdelarna

Fördelas kvadratmeterpriserna på stadsdelar framträder tre grupperingar. I den första gruppen hittar vi de allra högsta priserna. Denna grupp består av Centrala staden, Haga/Sandbacka och Berghem. Den andra grupperingen är alla övriga stadsdelar inom Umeå tätort förutom de tidigare nämnda och Ersboda/Ersmark. Och den tredje gruppen består således endast av Ersboda/Ersmark.

I toppen hittar vi år 2020 Centrala staden som landade på ett genomsnittligt kvadratmeterpris på 35 591 kronor. Tätt följt av Berghem som slutade på 35 227 kronor per kvadratmeter. Haga/Sandbacka som inte återhämtat sig lika bra efter de skärpta amorteringskraven landade på 33 780 kronor per kvadratmeter.

Alla stadsdelar verkar ha påverkats av amorteringskraven om än i olika grad.

**Diagram 3. Bostadsrätternas kvadratmeterpriser i Umeås stadsdelar**



Allra flest bostadsrätter, 283 stycken, har det sålts i Centrala staden under år 2020. Därefter har det sålts många bostadsrätter på Marieområdet, Hoga/Sandbacka, Teg och Östra stadsdelen.

**Tabell 1. Antal sålda bostadsrätter i Umeås stadsdelar under 2020**

	År 2020
Centrala staden	283
Marieområdet	204
Hoga/Sandbacka	161
Teg	161
Östra stadsdelen	153
Backen	137
Ersboda/Ersmark	126
Tomteboområdet	114
Berghem	111
Västerslätt	51
Holmsund	19
Umeå västra landsbygd	3
Sävar	1
Universitetsområdet	0
Tavelsjö	0
Umeå södra landsbygd	0
Hörnefors	0
Holmön	0
Umeå östra landsbygd	0

## Stark tillväxt för alla stadsdelar, men ökande klyftor

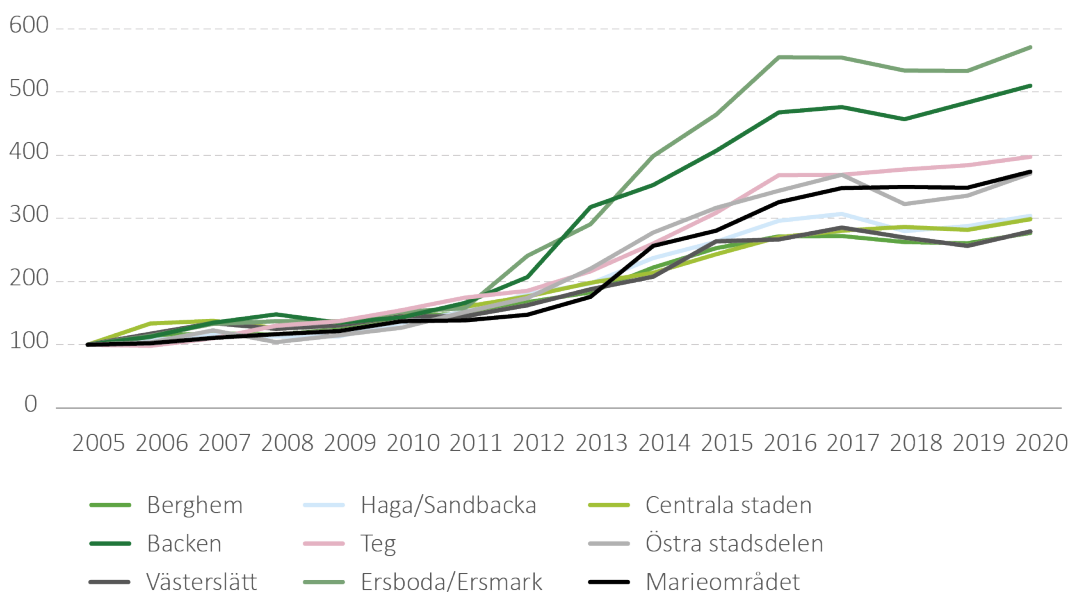
Mellan år 2005 och år 2011 steg priserna för alla stadsdelar men i en låg takt. År 2011 skedde en förändring, i kölvattnet av den ekonomiska krisen år 2008 skedde en återhämtning där bostadspriserna återigen började stiga.

Ersboda/Ersmark är det område som haft den största ökningen där priserna nästan är sex gånger så höga år 2020 jämfört med år 2005. Området har ett betydligt lägre startvärde år 2005 än övriga så den stora ökningen sett i index är inte förvånande. Även om området ökar mycket procentuellt sett ökar dock klyftan till de övriga stadsdelarna sett till de faktiska bostadspriserna.

Ett annat område som även det haft en stark ökning i index är Backen. År 2020 landade indexet på 510, alltså priser som är strax över fem gånger så höga som priset år 2005. Backen startade till skillnad från Ersboda/Ersmark på en något högre nivå år 2005, men hade ändå det näst lägsta startvärdet av alla stadsdelar. Sedan dess har priserna ökat år för år och resulterat i att stadsdelen år 2020 hade det femte högsta kvadratmeterpriset i Umeå tätort.

Grupperingen av stadsdelar i mitten av skalan är, bortsett från Backen och Västerslätt, samma som i diagram 3 som visar de faktiska kvadratmeterpriserna. Den lägsta grupperingen består av Haga/Sandbacka, Berghem, Centrala staden och Västerslätt. Alla hade höga kvadratmeterpriser år 2005 så en lägre utveckling sett till index var att vänta. Västerslätt har dock haft en lägre utveckling än övriga och gått från gruppen som har de högsta priserna till den med de näst högsta priserna.

**Diagram 4. Prisutveckling i index för Umeås stadsdelar**





## Lägre priser för ettor år 2020 än 2019

Det finns en tydlig variation i ettornas kvadratmeterpriser. Dessa påverkas i högre grad än övriga lägenhetsstorlekar av studenternas in- och utflyttning vilket leder till lägre priser under första halvåret och högre priser under andra halvåret. Efter en större nedgång i pris från slutet av 2017 till början av 2018, 42 163 kronor ner till 34 454 kronor, är trenden positiv men ännu är inte priserna uppe på riktigt samma nivåer som tidigare. Andra halvåret 2020 landar det genomsnittliga kvadratmeterpriset på 41 434 kronor. Vid en jämförelse mellan helåret 2019 och helåret 2020 hade ettorna som såldes i genomsnitt fyra procent lägre kvadratmeterpriser år 2020 än året innan.

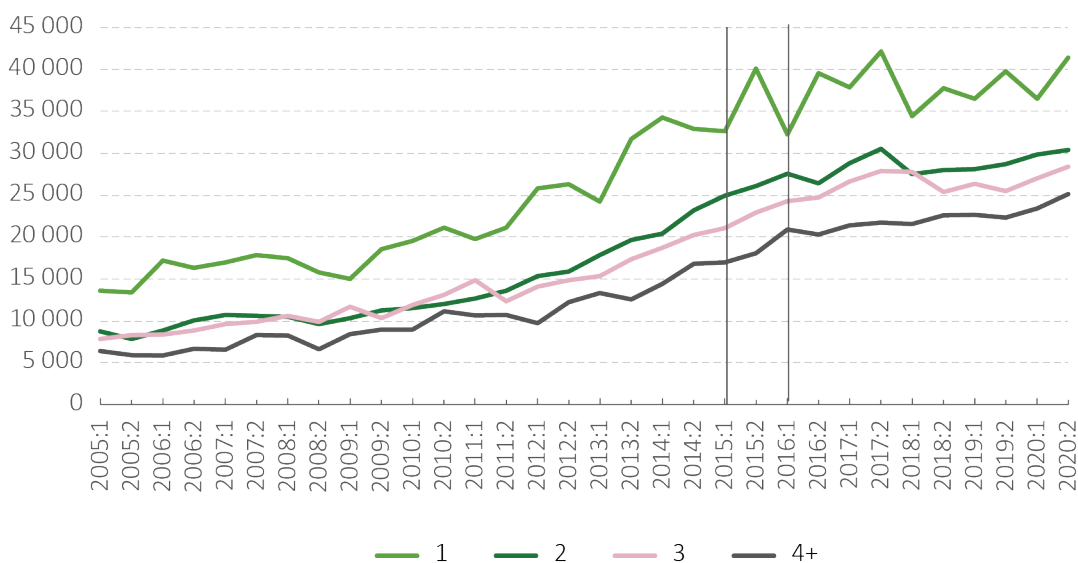
När det gäller tvåorna är priserna mer stabila. En mindre nedgång skedde under första halvåret 2018. Sedan dess har priserna ökat, även om ökningen skett något långsammare än tidigare. Det genomsnittliga kvadratmeterpriset under andra halvåret 2020 landade på 30 424 kronor, knappt 100 kronor lägre än andra halvåret 2017. Priserna på tvåor var tio procent högre under år 2020 jämfört med år 2019.

Bland treorna dröjde påverkan från amorteringskraven längre än för de mindre lägenheterna. Först skedde en avstanning i priset, därefter en minskning. Under år 2020 ökade priserna igen och priset slutade på 28 401 kronor per kvadratmeter. Jämfört med år 2019 var priserna på treor fyra procent högre år 2020.

De större lägenheterna, med minst fyra rum, har blivit mindre påverkade av nedgångarna efter amorteringskraven. Där har priserna fortfarande ökat, om än i en väldigt långsam takt, och under 2020 har priset tagit fart igen. Snittpriset slutade under andra halvåret 2020 på 25 135 kronor per kvadratmeter. Även detta är det högsta priset hittills för den här storleken på lägenheter. Under det senaste året har priserna på fyror och större lägenheter har ökat med 18 procent.

Priserna har sedan 2011 i genomsnitt ökat med fem procent per år för ettor, sex procent för tvåor, fem procent för treor och sju procent för fyror och större lägenheter.

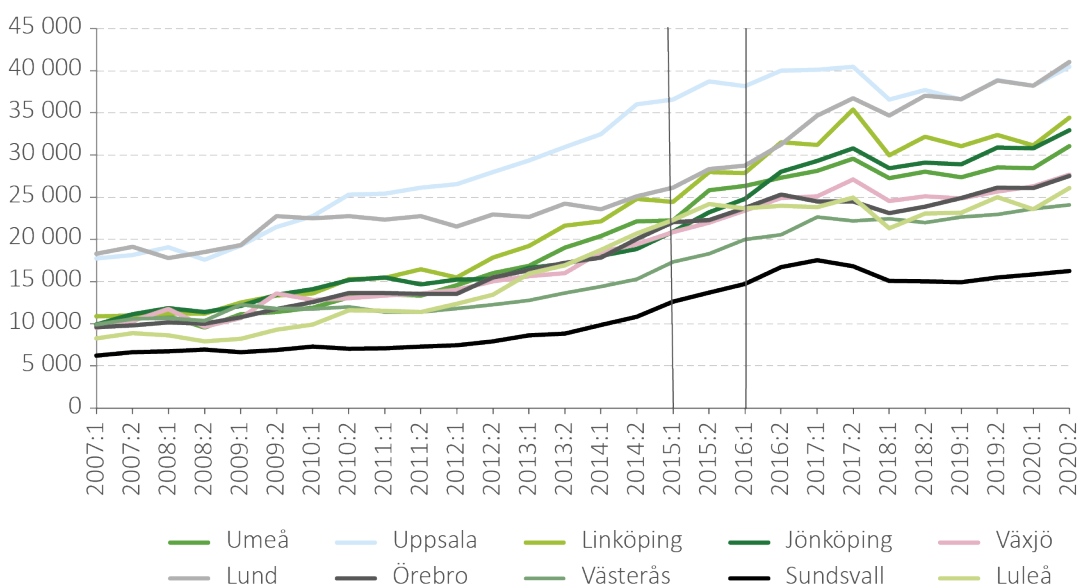
**Diagram 5. Prisutveckling i Umeå kommun fördelat på lägenhetsstorlek**



## Umeå står sig bra i jämförelse med andra studentstäder

Jämfört med andra studentstäder placerar sig Umeå i mitten sett till pris på bostadsrätter. Alla kommuner i diagrammet upplever stigande bostadspriser ända fram till 2017, då priserna tillfälligt sjönk. Prisnedgången pågick från slutet av 2017 och vidare under det första halvåret 2018. Efter detta började priserna stiga igen. För Umeås del har återhämtningen pågått ända fram till andra halvåret 2020, sett till halvårspriser, då kvadratmeterpriset översteg den topp som nåddes andra halvåret 2017. Lund, Örebro och Västerås återhämtade sig snabbast efter nedgången och har endast upplevt nedgångar i halvårspriserna under ett halvår eller två. För Umeå, Uppsala, Jönköping, Växjö och Luleå har återhämtningen tagit något längre tid men alla är nu uppe på nivåer som är högre än andra halvåret 2017. Linköping och Sundsvall har inte nått upp till dessa nivåer ännu.

**Diagram 6. Prisutveckling för bostadsrätter i Umeå kommun och dess jämförelsekommuner**



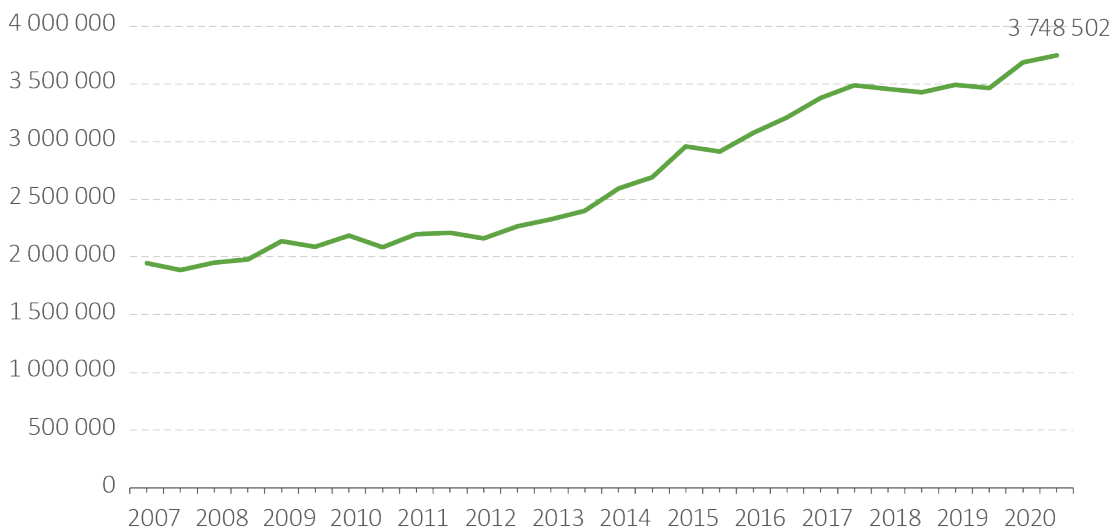
# Villor

I kategorin villor inkluderas i denna rapport inte endast fristående hus, utan även parhus, kedjehus och radhus.

## Absolut högsta medelpriserna på villor hittills

Villapriserna i Umeå kommun har stadigt ökat ända sedan tidsseriens start år 2007. Under det första halvåret 2007 låg genomsnittspriserna på knappt 1 950 000 kr. Priserna steg i en långsam takt fram till år 2012 då återhämtningen efter den ekonomiska krisen några år tidigare nådde villamarknaden. Mellan år 2007 och 2012 steg priserna med i snitt tre procent per år. Efter detta ökade priserna i snabbare takt och från år 2013 och fram till år 2017 steg priserna i snitt med nio procent per år. Finansinspektionens amorteringskrav som infördes 2017 påverkade villapriserna främst under åren 2018 och 2019 då priserna låg relativt stilla. Under år 2020 började priserna återigen att stiga. Sett till helåret 2020 har priserna stigit med sju procent jämfört med år 2019 och andra halvåret 2020 har två procent högre priser än första halvåret. Genomsnittspriset på villor var under andra halvåret nära 3 750 000 kr, vilket är det högsta medelförsäljningspriset hittills.

**Diagram 7. Villornas försäljningspriser i Umeå kommun**



## Många försäljningar av villor under senaste tre åren

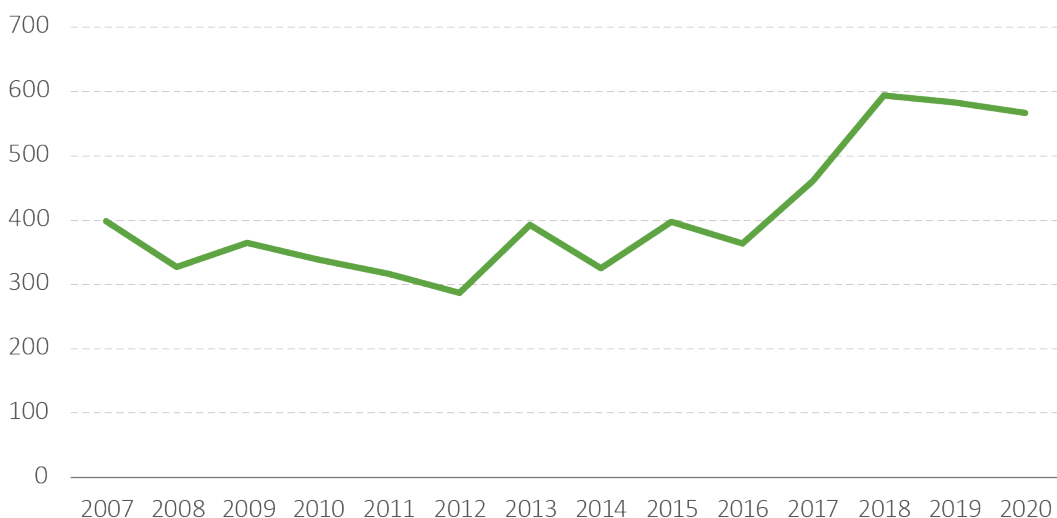
De områden där flest villor sålts under år 2020 är Holmsund, Sävar, Umeå södra landsbygd och Hörnefors.

**Tabell 2. Antal sålda villor i Umeå kommun under år 2020**

	År 2020
Holmsund	68
Sävar	64
Umeå södra landsbygd	49
Hörnefors	37
Backen	27
Teg	25
Umeå västra landsbygd	24
Marieområdet	23
Umeå östra landsbygd	22
Ersboda/Ersmark	17
Tavelsjö	17
Östra stadsdelen	15
Tomteboområdet	14
Berghem	12
Haga/Sandbacka	7
Centrala staden	3
Västerslätt	3
Holmön	1
Universitetsområdet	0

Antalet sålda villor i Umeå har ökat betydligt under de senaste åren. Den stora ökningen i utbudet på marknaden pågick under år 2017 och 2018. Sedan dess är nivån fortsatt på en hög nivå, även om trenden nu pekar något nedåt. I genomsnitt såldes 351 villor per år under perioden 2007–2016. Detta kan jämföras med de senaste åren, år 2017–2020, då det i genomsnitt sålts 551 villor per år.

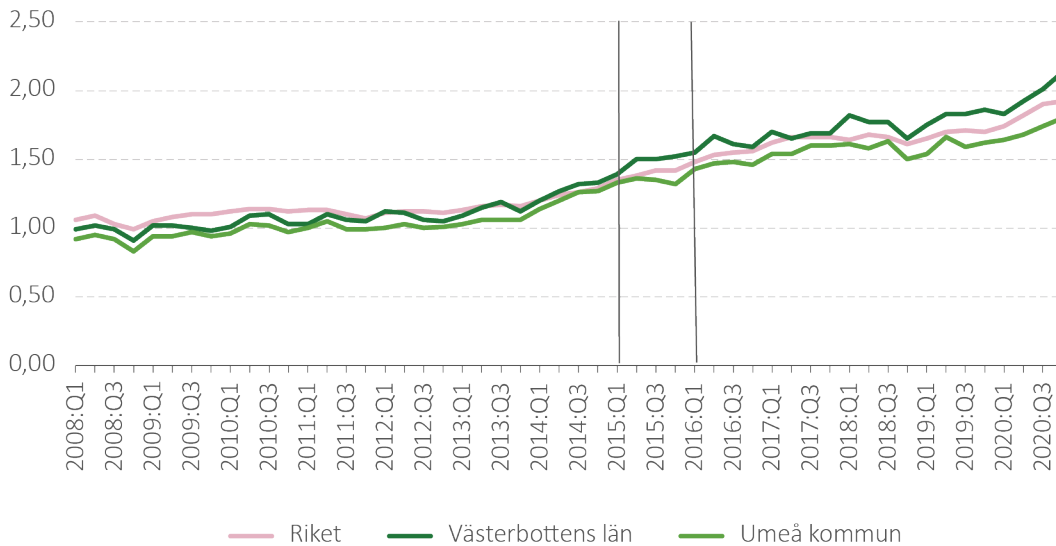
**Diagram 8. Antal sålda villor i Umeå kommun per år**



## Högsta K/T-talet hittills

K/T-talet är kvoten mellan köpesummor och fastigheternas taxeringsvärde. Taxeringsvärdet för en fastighet ska motsvara 75 procent av försäljningspriset på liknande fastigheter i området två år tidigare. Det har ökat stabilt sedan årsskiftet 2013/2014 i Umeå, Västerbotten såsom riket i stort. En mindre nedgång inträffade under slutet av år 2018 men det återhämtade sig snabbt. Under det fjärde kvartalet år 2020 nåddes det hittills högsta värdet för Umeå kommun på 1,80.

**Diagram 9. K/T-talets utveckling i Umeå kommun, Västerbotten och riket**



# 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).

Alla diagram i rapporten har som tolkningsstöd ett lodrätt heldraget streck som visar när bytet från den nya till den gamla databasen ägt rum samt ytterligare ett som visar när den nya aktören tillkom.

**Övergripande planering**

Besök: Stadshuset, Skolgatan 31A

Postadress: 901 80 Umeå

090-16 10 00

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

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