

Nya rekordpriser på bostads- rätter och avstannande villaprisutveckling

Aktuellt på bostadsmarknaden juli–december 2015



Utredningar och
rapporter från
Övergripande planering
nr 3 2016

Innehållsförteckning

Nyhet från och med 2015	3
Ökande bostadsrättspriser andra halvåret 2015	4
Störst prisökning på 1 rum och kök	6
Umeås priser ökar mest det andra halvåret	7
Genomsnittsvillan kostar 2,9 miljoner	9
Sammanfattning	11

Besök vår hemsida: www.umea.se/statistik

Omslagsbild: Henke Berg

Övriga bilder: 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

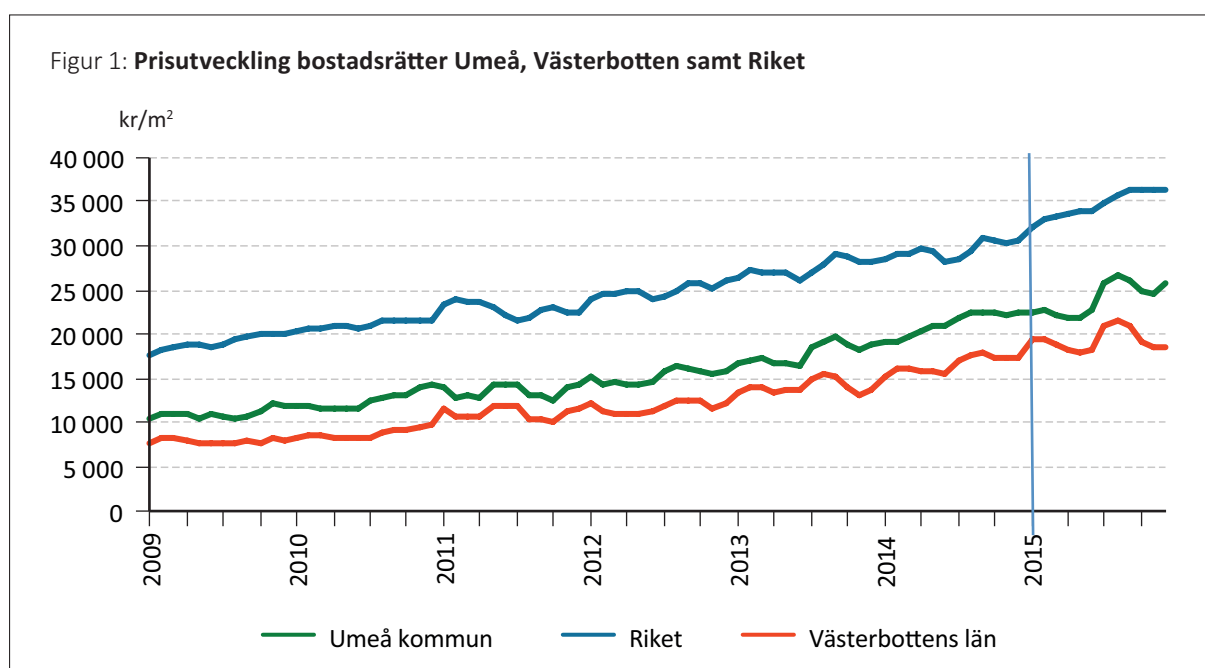
Värden avseende januari 2015 eller senare i föreliggande rapport baseras på en ny version av Mäklarstatistikens databas. Skillnaden mot den gamla är täckningsgraden. Den tidigare versionen av databasen uppskattas ha omfattat cirka 70 procent av alla försäljningar inom Sverige som sker via mäklare medan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

Ökande bostadsrättspriser andra halvåret 2015

Efter ett stabilt första halvår blev det andra halvåret 2015 mer händelserikt. I juli månad steg bostadsrättspriserna i Umeå kommun med 14 procent jämfört med månaden innan. Under augusti fortsatte priserna uppåt med ytterligare 3 procent, för att landa på rekordhöga 26 700 kronor per kvadratmeter. Under september, oktober och november sjönk sedan det genomsnittliga kvadratmeterpriset något innan året avslutades positivt med en ökning under december. Priserna på bostadsrätter var vid årsskiftet 13 procent högre än i halvårsskiftet.

När kommunens genomsnittliga kvadratmeterpriser för december 2015 jämförs med samma månad år 2014 noteras en ökning med 15 procent. Samma jämförelse för hela Västerbottens län visar en ökning med 7 procent och för riket med 18 procent. I december 2015 låg det genomsnittliga kvadratmeterpriset i Umeå kommun på cirka 25 700 kronor per kvadratmeter, i hela Västerbotten var motsvarande värde 18 600 kronor per kvadratmeter och i riket 36 300 kronor per kvadratmeter.



Totalt har 508 överlåtelse av bostadsrätter i Umeå kommun rapporterats in till Svensk Mäklarstatistik för det andra halvåret 2015. Det är en ökning med en dryg tredjedel jämfört med motsvarande period 2014 då antalet var 373. 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 508 överlåtelse avsåg 51 stycken nyproducerade bostadsrätter.

För hela länet rapporterades totalt 818 försäljningar, varav 52 nyproducerade bostadsrätter. Det innebär att Umeås försäljningar utgör 62 procent av länets totala antal. För Skellefteå rapporterades 295 stycken försäljningar totalt, vilket utgör 36 procent. Resterande 15 inrapporterade försäljningar, eller 2 procent, avser övriga kommuner i länet.

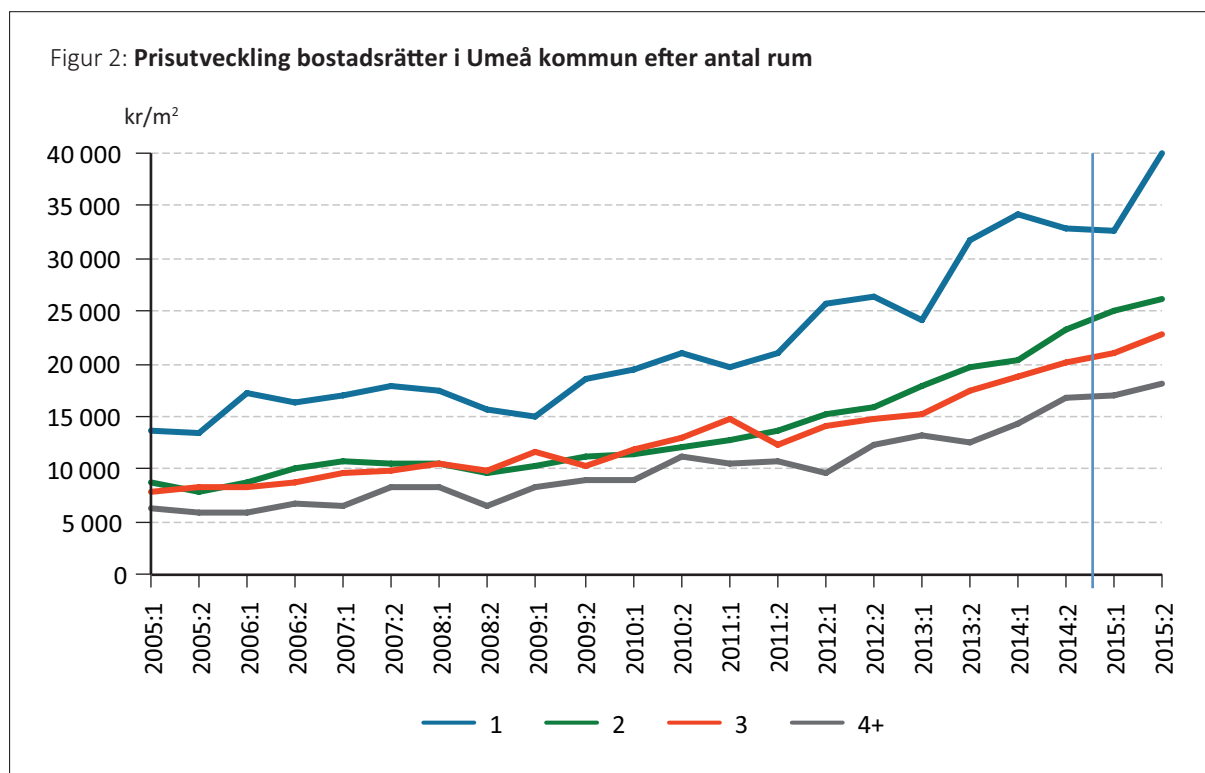
Tabell 1: Antal sålda bostadsrätter per månad 2015, Umeå kommun

Månad	Totalt	Nyproducerade
7	48	4
8	133	12
9	107	16
10	103	9
11	79	10
12	38	-



Störst prisökning på 1 rum och kök

Av de 508 överlåtelseerna i Umeå det andra halvåret 2015 avsåg 14 procent enrumslägenheter, 38 procent tvårumslägenheter, 36 procent tretrumslägenheter och 12 procent lägenheter med minst fyra rum. Jämfört med motsvarande tidsperiod föregående år har andelen sålda tvårumslägenheter ökat medan främst andelen lägenheter med minst fyra rum, men också andelen med tre rum, minskat. Andelen lägenheter med ett rum är densamma.



Prisutvecklingen för bostadsrätter i kommunen uppdelat efter lägenhetsstorlek visar att lägenheter med ett rum och kök ökat klart mest under perioden, med hela 23 procent jämfört med halvåret innan. Detta drivs med stor sannolikhet av att läsåret vid universitetet startar under hösten och att efterfrågan på små lägenheter då är stor. Även för de övriga storlekarna har priset stigit under perioden, men då med mellan 5 och 9 procent.

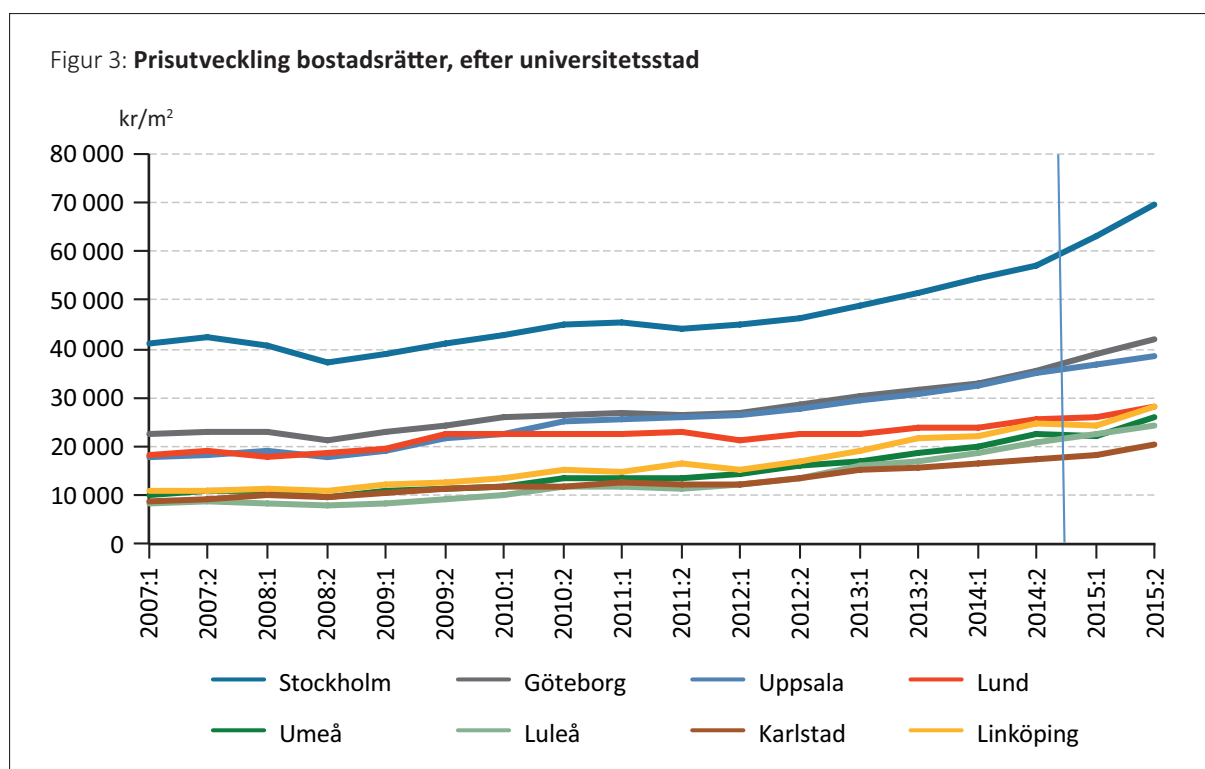
Den tidigare toppnoteringen för enrumslägenheter i kommunen gjordes under det första halvåret år 2014, då det genomsnittliga kvadratmeterpris låg på 34 300 kronor. Detta överstegs med råge under det andra halvåret 2015 då det genomsnittliga kvadratmeterpriset landade på 40 100 kronor. För tvårumslägenheter är priset idag cirka 26 100 kronor per kvadratmeter, för tretrumslägenheter 22 900 kronor per kvadratmeter och för lägenheter med minst fyra rum har kvadratmeterpriset stigit till cirka 18 100 kronor.

Umeås priser ökar mest det andra halvåret

Bostadsmarknaden i universitetsstäder är speciell. Efterfrågan på små lägenheter är särskilt stor, i synnerhet vid terminstart. Här jämförs därför utvecklingen i Umeå kommun med den i sju utvalda universitetsstäder, med genomsnittspris för halvåret.

Samtliga städer som ingår i redovisningen uppvisar en positiv utveckling av bostadspriserna under det andra halvåret 2015. Högst är ökningen av de genomsnittliga kvadratmeterpriserna i Umeå, här är priserna 16 procent högre än föregående halvår. Linköping och Karlstad ligger tätt efter med ökning på 15 respektive 12 procent medan övriga universitetsstäder uppvisar ökning på mellan 6 och 10 procent.

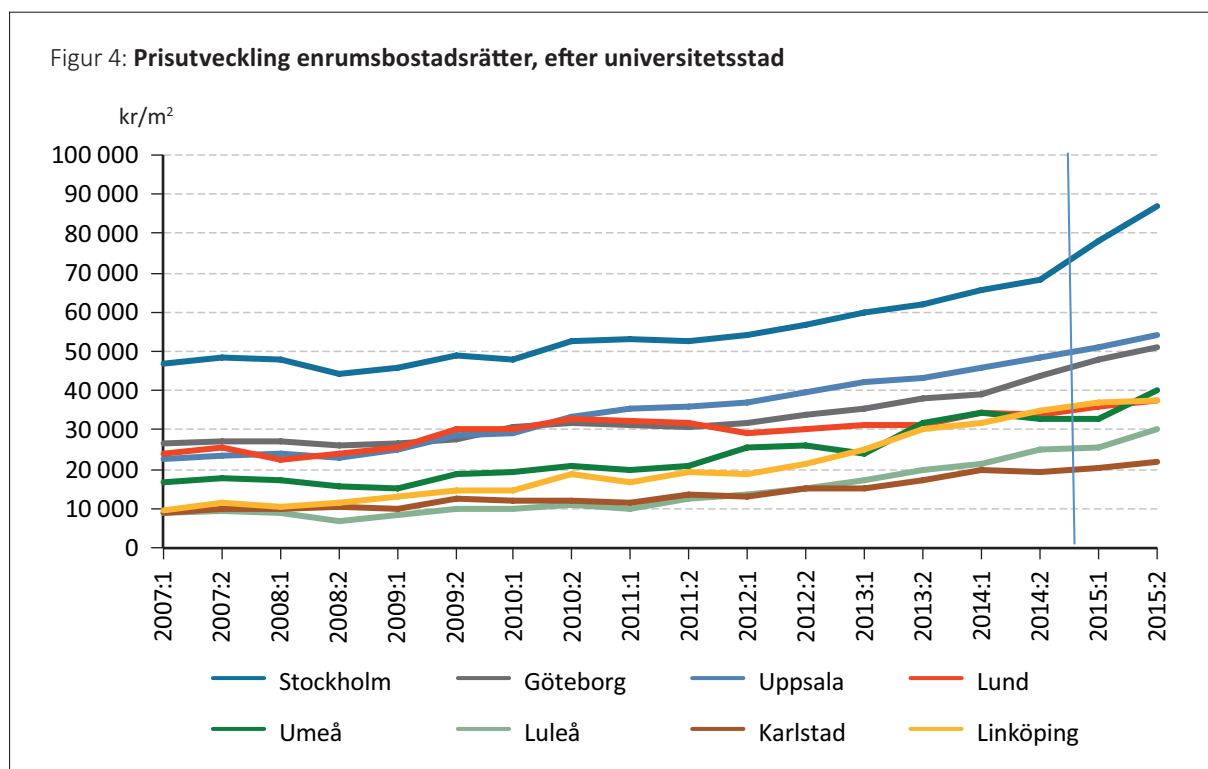
Bland de redovisade städerna ligger Stockholm som tidigare i topp vad gäller bostadsrättspriser med ett genomsnittligt kvadratmeterpris på cirka 69 500 kronor under det andra halvåret 2015. Därefter följer Göteborg och Uppsala med genomsnitt på cirka 41 800 respektive 38 700 kronor per kvadratmeter. Som tidigare har även Lund och Linköping ett högre kvadratmeterpris än Umeå, genomsnittspriset i Lund är 28 400 kronor och i Linköping 28 000 kronor per kvadratmeter. Nytt är att Umeå kommun nu åter passerat Luleå. Under perioden är priset i genomsnitt cirka 1 600 kronor per kvadrat högre än Luleås snitt, 25 800 kronor att jämföra med 24 200 kronor. Karlstad ligger som tidigare något efter med ett genomsnittligt pris på cirka 20 500 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 86 800 kronor per kvadratmeter. På en andra plats ligger Uppsala med ett genomsnittligt pris på 54 000 kronor följt av Göteborg med 51 100 kronor. Nytt för det andra halvåret 2015 är att Umeå passerat såväl Lund som Linköping. Här är det genomsnittliga kvadratmeterpriset för ettor under det andra halvåret 40 100 kronor, medan det i Lund är 37 700 och i Linköping 37 300. Längst ner på listan hamnar Luleå med 30 400 kronor per kvadrat samt Karlstad med ett genomsnittligt kvadratmeterpris för ettor på 22 100 kronor.

Värt att notera är att Umeå kommun uppvisar den största prisökningen även för enrummare. Här steg priset med 23 procent jämfört med föregående halvår. På andra plats kom Luleå med 18 procent. Även i övriga universitetskommuner steg kvadratmeterpriset för enrummare, men då med mellan 1 procent (Linköping) och 11 procent (Stockholm).

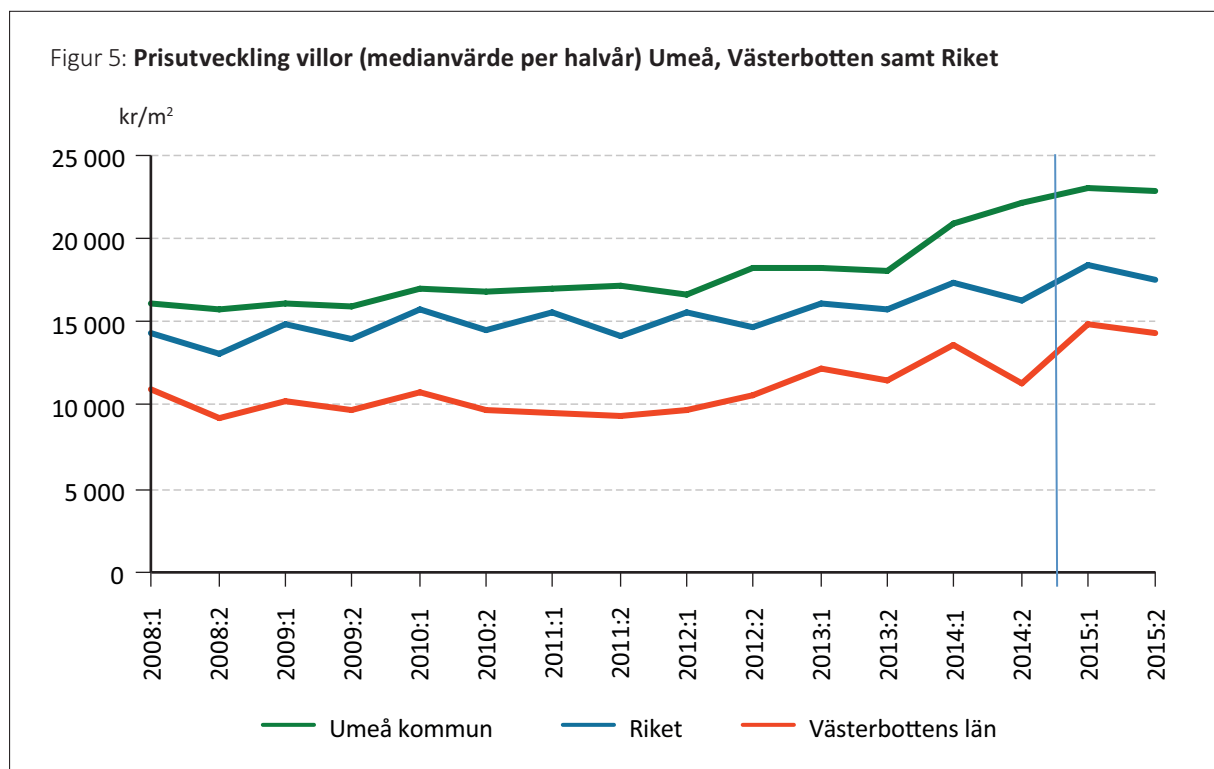
För Umeå var således prisutvecklingen för denna lägenhetskategori starkare än den för bostadsrättsmarknaden som helhet. På samma sätt var det i Luleå och i Stockholm, medan den i Karlstad, Lund och Linköping var svagare. För Uppsala och Göteborg utvecklades priserna på ettor i samma takt som bostadsrättspriserna som helhet (oavsett antal rum).



Genomsnittsvillan kostar 2,9 miljoner

Villapriserna i Umeå kommun har ökat stadigt under de två senaste åren. Dock bryts nu trenden, en svag nedgång noteras under det andra halvåret 2015. Vid en jämförelse av medianpris per kvadratmeter det första halvåret år 2015 är priset det andra halvåret 1 procent lägre. Mediankvadratmeterpriset i Umeå kommun är cirka 22 900 kronor, att jämföra med föregående halvår då det var cirka 23 000 kronor per kvadrat.

På riksnivå var priset det andra halvåret 2015 cirka 17 500 kronor och på länsnivå cirka 14 300 kronor. Prisutvecklingen på riks- och länsnivå ser väldigt lika ut, sedan 2013 uppvisas 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. Umeå har haft en jämnare utveckling under samma period, och nedgången under det andra halvåret 2015 är mindre än den för länet respektive riket.



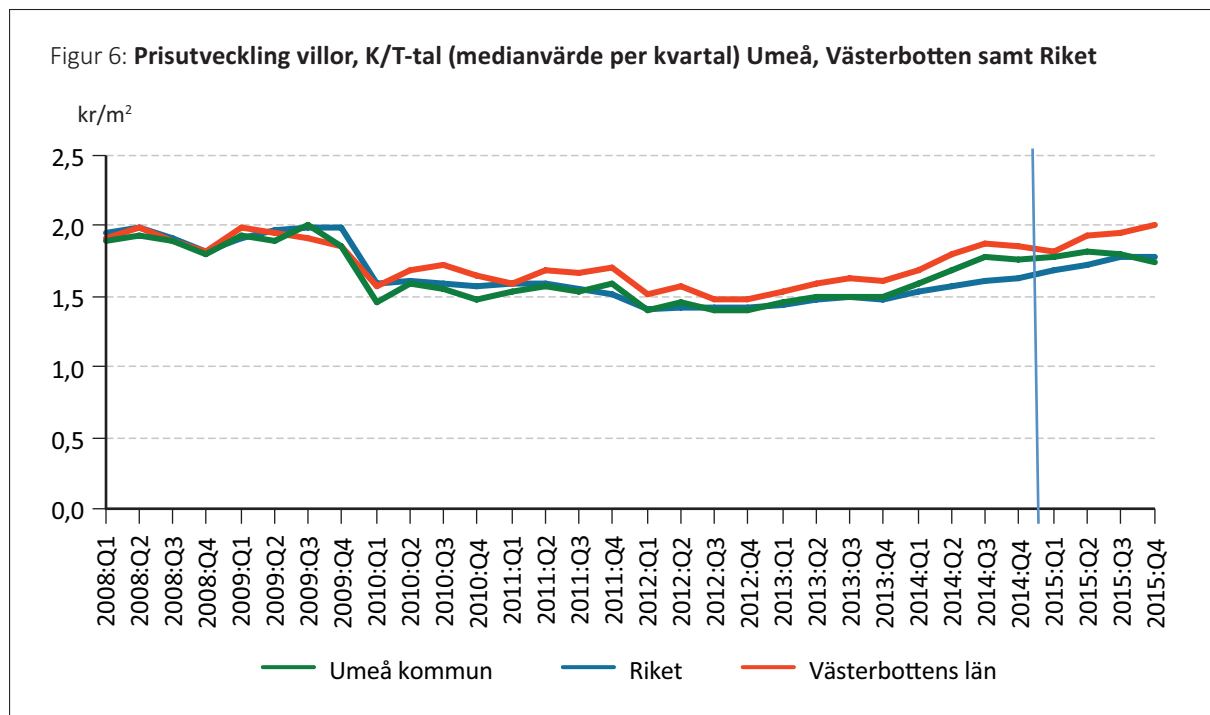
I Umeå såldes 183 villor under det första halvåret. Totalt i länet såldes 522 villor under samma period. Den genomsnittliga villan som såldes i kommunen var 133 kvadratmeter stor och kostade 2,9 miljoner kronor. På länsnivå var genomsnittet under perioden 130 kvadratmeter respektive 1,9 miljoner kronor 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
201507	5	3	-	1	1	-	4	5	-
201508	6	1	1	5	6	3	4	2	4
201509	6	7	1	9	4	7	4	3	3
201510	2	11	1	6	5	3	3	1	1
201511	3	6	1	3	4	4	3	1	4
201512	6	4	1	4	4	4	-	1	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.

Umeå kommun uppvisar en svag nedgång under de två sista kvartalen 2015, medan K/T-talen för länet och riket fortsatte uppåt under samma period. I diagrammet nedan kan noteras att Västerbottens län nu nått nya rekordnivåer, tidigare toppnoteringar är passerade om än med liten marginal. Även 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 fjärde kvartalet 2015 ett K/T-tal på 1,8, samma som för riket som helhet. I länet noterades alltså rekordhöga 2,0.





Sammanfattning

Under helåret 2015 har priserna på bostadsrätter i kommunen ökat. Efter ett relativt stabilt första halvår blev det andra mer händelserikt. Under juli och augusti steg priserna, för att landa på rekordhöga 26 700 kronor per kvadratmeter i genomsnitt. Under september, oktober och november sjönk sedan det genomsnittliga kvadratmeterpriset något innan året avslutades positivt med en ökning under december. Det genomsnittliga kvadratmeterpriset Umeå kommun i december var 25 700 kr. Priserna på bostadsrätter var vid årsskiftet 13 procent högre än vid halvårsskiftet. Sett över helåret 2015 uppvisar Umeå kommun en ökning på 15 procent, Västerbottens län en ökning med 7 procent och riket en ökning med 18 procent.

Prisutvecklingen i Umeå har under perioden varit positiv för samtliga lägenhetsstorlekar. Enrummare har dock ökat klart mest, hela 23 procent under det andra halvåret, vilket hänger ihop med stor efterfrågan på små lägenheter bland studenter när nytt läsår börjar. Priserna på tvårummare har gått upp med 5 procent, på trerummare med 9 procent och på lägenheter med 4 rum eller fler med 7 procent jämfört med det första halvåret.

Villapriserna steg fortsatt under helåret 2015, medianpriset per kvadratmeter var 4 procent högre under det andra halvåret 2015 än under samma period föregående år. Dock kan konstateras att detta berodde på ett starkt första halvår, den andra delen av året uppvisar en svag nedgång på 1 procent. Samma mönster återfinns i såväl länet som i riket, ett starkare första halvår följdes av ett lite svagare andra halvår. Den genomsnittliga villan under perioden kostade 2,9 miljoner, att jämföra med 1,9 för länet som helhet.

Övergripande planering

Besök: Stadshuset, Skolgatan 31A

Postadress: 901 80 Umeå

090-16 10 00

umea.kommun@umea.se

www.umea.se/kommun