

Bostadspriser i Umeå kommun år 2022



Innehåll

Sammanfattning.....	3
Bostadsrätter	3
Villor	3
Bostadsrätter	4
Rekordnotering för bostadsrättspriser under januari, sedan kraftig nedgång.....	4
Varierande prisnedgångar i de olika stadsdelarna	5
Ersboda/Ersmark fortsatt lägsta priser, men utvecklingen går åt rätt håll	8
Antalet sålda bostadsrätter gick ned under 2022	8
Negativ prisutveckling för alla lägenhetsstorlekar	9
Umeås prisutveckling under året följer den i jämförbara kommuner.....	9
Villor	11
Nya prisrekord för villor, sedan vände marknaden nedåt.....	11
Två års prisuppgång raderades under 2022	11
Antalet villaförsäljningar minskade i Umeå kommun under 2022	14
Något minskad försäljning på landsbygden trots positivt flyttnetto.....	14
Flest sålda villor i Holmsund och Obbola	15
Under 2022 minskade tiden för sparande till eget boende.....	16

Besök vår hemsida: www.umea.se/statistik

Kontaktpersoner:

Daniel Levisson, Strategisk utveckling,
tel. 090-16 12 57
daniel.levisson@umea.se

Linnea Persson, Strategisk utveckling,
tel. 090-16 12 44
linnea.persson@umea.se

Peter Thuresson, Strategisk utveckling,
tel. 090-16 23 70
peter.thuresson@umea.se

analysgruppen@umea.se

Omslagsbild: Henke Olofsson

Sammanfattning

Trots en stark inledning på året vände bostadsmarknaden nedåt i såväl Umeå som länet och riket under 2022, detta efter två år med stora prisökningar.

Bostadsrätter

Året inleddes starkt med prisökningar för de första två månaderna. I både Umeå och Västerbotten noterades nya rekordpriser i januari, men sedan vände det genomsnittliga kvadratmeterpriset för bostadsrätter nedåt och sjönk varje månad under resten av året. I riket som helhet kom toppen något senare, i mars, men sedan dess har priserna sjunkit alla månader utom en även där. Sammantaget sjönk priserna i Umeå kommun med 13 procent mellan december 2021 och december 2022. I Västerbotten var motsvarande siffra 18 procent och i riket sex procent. För riket innebär detta i princip en återgång till pre-pandemiska nivåer, medan det för Umeå och Västerbotten motsvarar de priser som gällde under den andra halvan av 2020 vilket var när uppgången började ta fart.

Den sammanlagda prisutvecklingen på bostadsrätter under 2022 var negativ i samtliga stadsdelar utom för Tomteboområdet, där det genomsnittliga kvadratmeterpriset förblev oförändrat. Storleken på nedgången bland stadens olika delar varierade starkt. Som tidigare är det gruppen Berghem, Centrala staden och Haga/Sandbacka som ligger högst i pris, just nu med Centrala staden med högst priser med 40 400 kronor per kvadratmeter. Värt att notera är att nedgången under 2022 var betydligt större för Haga/Sandbacka än för de två övriga. Klart lägst ligger fortsatt Ersboda/Ersmark med 19 400 kronor per kvadratmeter. Övriga stadsdelar ligger relativt väl samlade, med priser mellan cirka 28 000 och 33 000 kronor per kvadratmeter under det andra halvåret 2022.

För samtliga lägenhetsstorlekar (mätt i antal rum) sjönk genomsnittspriset under såväl det första som det andra halvåret 2022. Under det andra halvåret 2022 var det genomsnittliga kvadratmeterpriset i kommunen för en lägenhet med ett rum 43 200 kronor, för en lägenhet med två rum 32 900 kronor, tre rum 30 400 kronor och för en lägenhet med minst fyra rum 25 900 kronor per kvadratmeter.

Villor

Villamarknaden var också stark under början av året. 2022 inleddes med en fortsatt uppgång från året innan, vilket resulterade i nya rekordpriser. För Umeå steg det genomsnittliga kvadratmeterpriset för en villa med fyra procent under det första halvåret, i länet med 18 procent och i riket som helhet med nio procent. Det andra halvåret vände utvecklingen sedan nedåt. Jämfört med det första halvåret var priserna det andra halvåret åtta procent lägre i Umeå, hela 23 procent lägre i länet och 16 procent lägre i riket som helhet. Under årets andra halva landade det genomsnittliga kvadratmeterpriset i Umeå på 31 700 kronor, vilket fortfarande är högre än de värden som uppmättes under 2020 men lägre än 2021 års värden. På samma sätt ser det ut i riket. Värdet det andra halvåret 2022 var 25 100 kronor, vilket är lägre än 2021 års värden men högre än de registrerade under 2020. I länet var det genomsnittliga kvadratmeterpriset under samma period 20 800 kronor, vilket är i paritet med värdet för det första halvåret år 2020.

Här har alltså två års uppgångar försvunnit.

Bostadsrätter

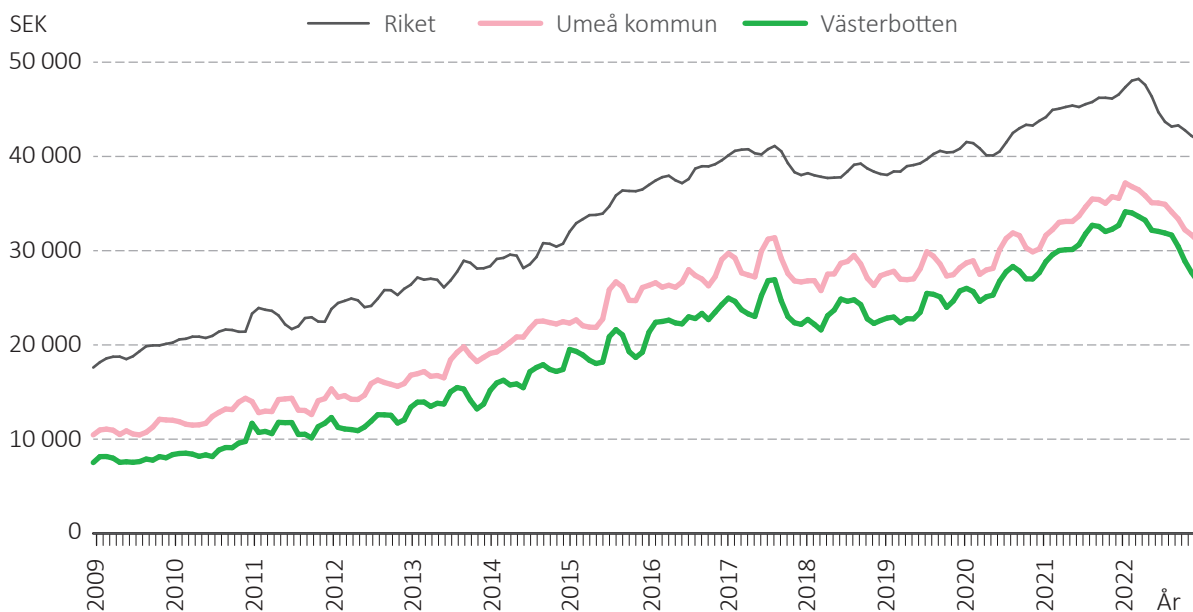
Rekordnotering för bostadsrättspriser under januari, sedan kraftig nedgång

Under 2021 steg priserna i Umeå kommun och Västerbottens län med 18 procent. För riket var motsvarande ökning sex procent. År 2022 inleddes sedan också starkt. Både Umeå och Västerbotten noterade nya rekordpriser i januari, men sedan vände det genomsnittliga kvadratmeterpriset för bostadsrätter nedåt och sjönk varje månad under resten av året. I riket som helhet kom toppen något senare, i mars, men sedan dess har priserna sjunkit alla månader utom en även där.

Sammantaget sjönk priserna i Umeå kommun med 13 procent under 2022. Utvecklingen i Västerbotten var 18 procent och i riket sex procent. För riket innebär detta i princip en återgång till pre-pandemiska nivåer. För Umeå och Västerbotten var prisläget detsamma som före uppgången tog fart, alltså hösten 2020. Hela uppgången från 2020 har därmed raderats.

Figur 1. **Prisutveckling av bostadsrätter (kvadratmeterpriser), Umeå, Västerbotten och riket, 2009–2022**

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.



Umeå redovisar ett prisrekord för bostadsrätter i januari 2022 med 37 200 kronor per kvadratmeter. Prisminskningen startade i mars och fortsatte under återstående månader under 2022. I december månad redovisades ett kvadratmeterpris på 31 000 kronor per kvadratmeter. Västerbottens toppnotering kom som tidigare nämnts också i januari med 34 100 kronor per kvadratmeter. I december månad hade priset sjunkit till 26 700. Riket toppade på 48 200 kronor i mars och landade på 41 700 per kvadratmeter under årets sista månad.

Varierande prisnedgångar i de olika stadsdelarna

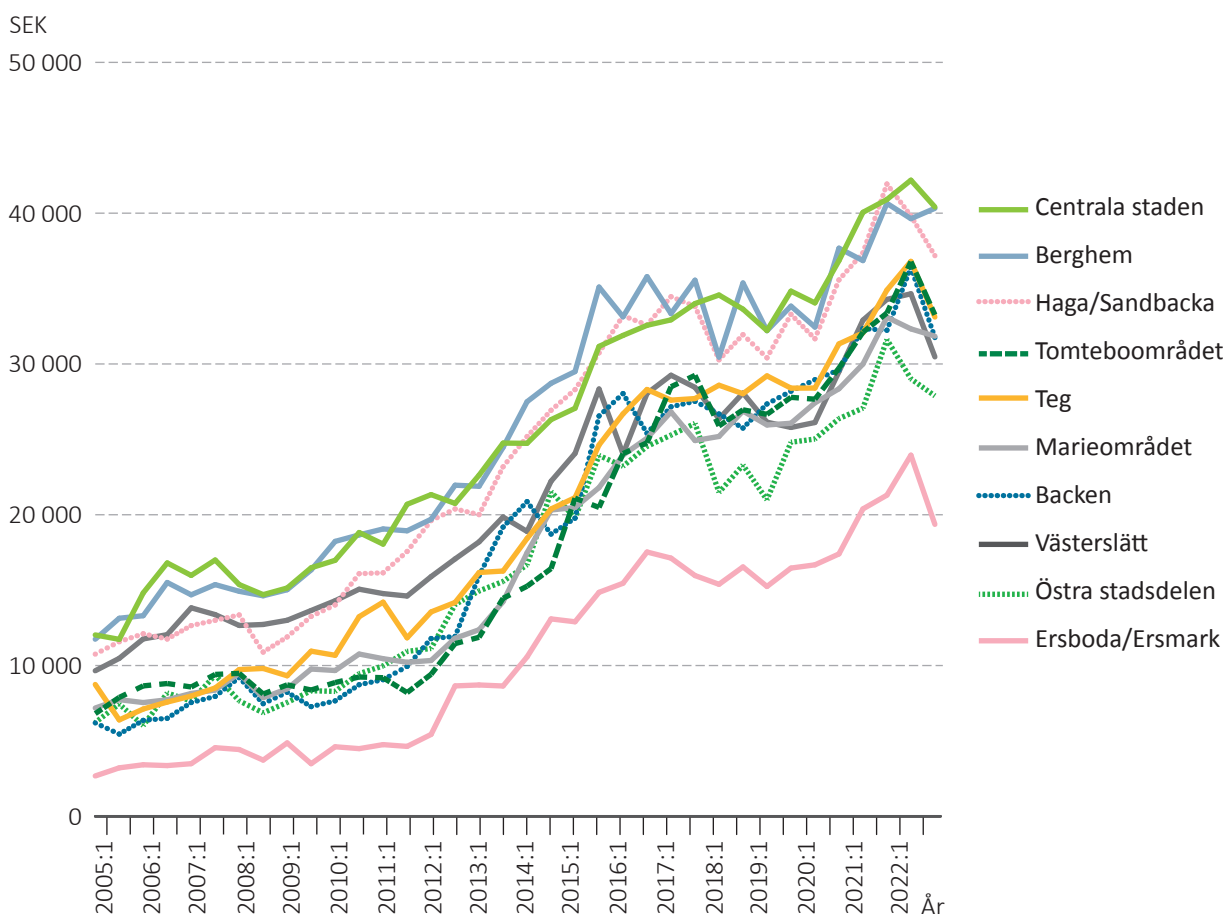
Prisnedgången av bostadsrätter under 2022 var negativ för samtliga stadsdelar utom för Tomteboområdet, där det genomsnittliga kvadratmeterpriset förblev oförändrat. Av Figur 2 framgår att prisnedgångarna starkt varierar mellan stadens stadsdelar.

I tre områden; Berghem, Centrala staden och Backen, var nedgången mellan 2021 och 2022 marginell; med en till två procent. För Teg och Marieområdet var nedgången lite större, mellan fyra och fem procent. Största nedgångarna noteras för Ersboda/Ersmark (nio procent), Haga/Sandbacka och Västerslätt (elva procent vardera) samt Östra stadsdelen (tolv procent).

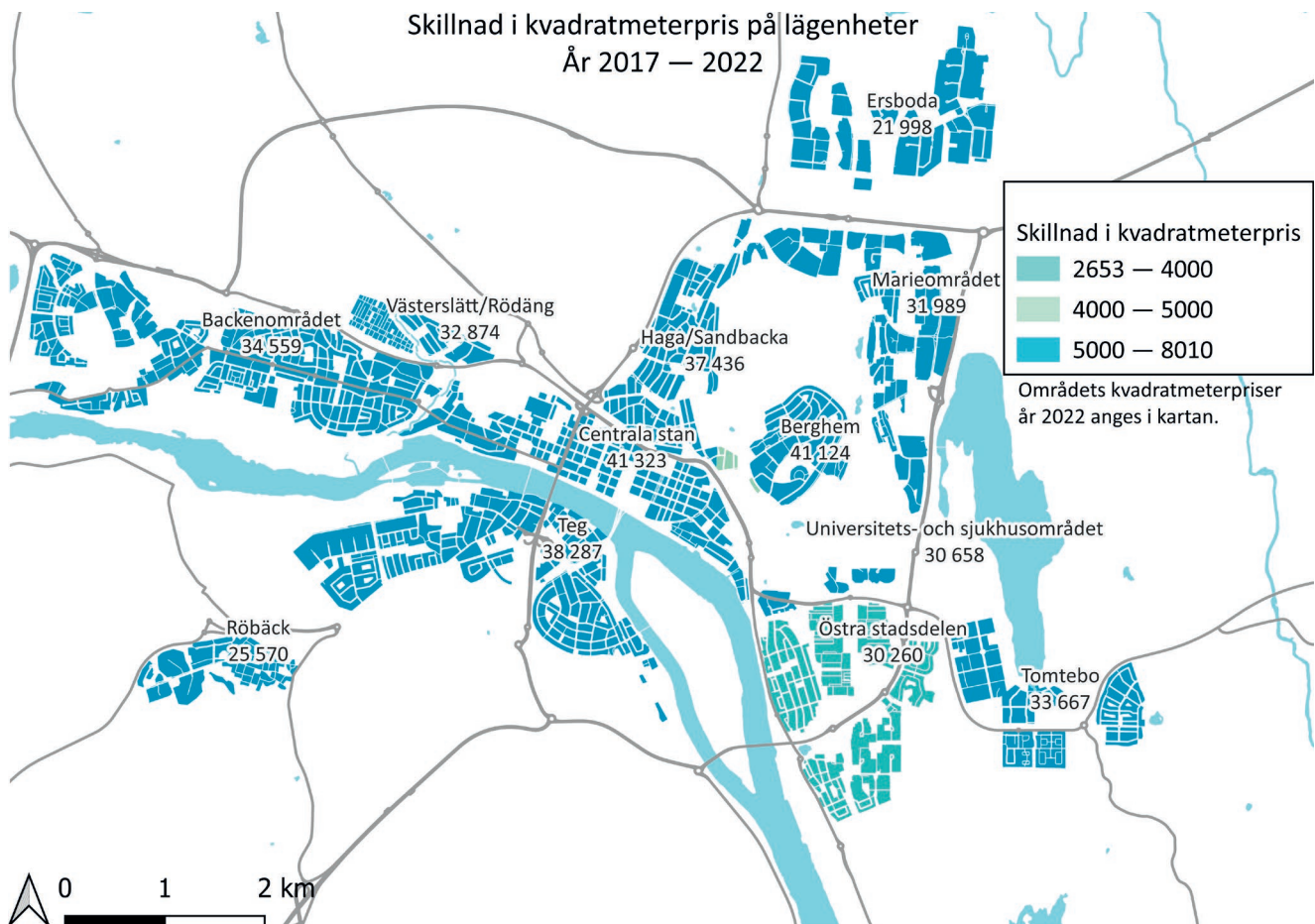
Som tidigare är det gruppen Berghem, Centrala staden och Haga/Sandbacka som ligger högst i pris, med växlande inbördes ordning - just nu med Centrala staden med högst pris för bostadsrätter med 40 400 kronor per kvadratmeter. Värt att notera är att nedgången under 2022 var betydligt större för Haga/Sandbacka än för de två övriga.

Klart lägst ligger fortsatt Ersboda/Ersmark med 19 400 kronor per kvadratmeter. Övriga stadsdelar ligger relativt väl samlade, med priser mellan cirka 28 000 och 33 000 kronor per kvadratmeter under 2022.

Figur 2. **Prisutveckling bostadsrätter Umeå tätort, 2005–2022**



Figur 3. Karta över bostadsrätternas prisnivå år 2022 i jämförelse med år 2017.



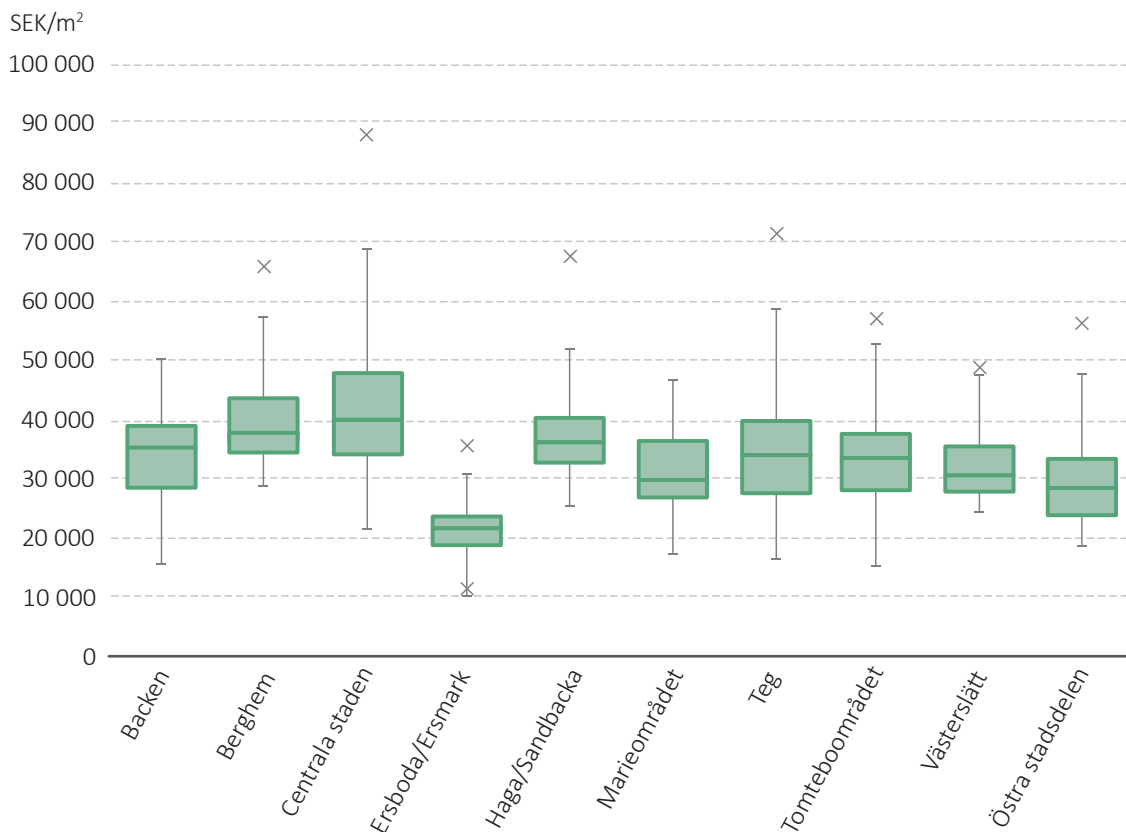
Effekterna av Finansinspektionens nedkylning av bostadsmarknaden genom skärpta amorteringskrav år 2017 återges i Figur 3 ovan. Detta ledde till initialt sjunkande priser i Umeå kommun såväl som Västerbottens län och riket i helhet. Kartan ovan visar utvecklingen från år 2017 till 2022. Lägst prisökningar sedan 2017 återfinns i Östra stadsdelen; vilket indikerar att denna stadsdel träffades hårdast av de skärpta amorteringskraven. Det kan tänkas att detta beror på att många studenter bor här, och denna grupp hade svårast att klara de nya kraven.

Figur 4 nedan visar kvadratmeterpriserna i Umeås olika stadsdelar. Man kan se att priserna fortsatt är högst på Berghem och Centrala staden, där Centrala staden har de allra högsta kvadratmeterpriserna.

Det är tydligt att de allra flesta stadsdelar har objekt som säljs till kvadratmeterpriser som är avsevärt högre än förväntad spridning. Lägenheter med betydligt lägre kvadratmeterpriser än förväntad spridning är ovanligt och redovisas för 2022 endast för Ersboda/Ersmark.

Figur 4. **Pris per kvadratmeter på sålda bostadsrätter 2022 fördelat på stadsdelar.**

Här ingår enbart områden som haft fler än 5 sålda objekt under 2022.



Hur man läser ett lådagram

Ett lådagram är ett sätt att visualisera spridningen av en variabel; i detta fall kvadratmeterpriset på sålda bostadsrätterna under år 2022, fördelat på de olika stadsdelarna. I lådagrammet rangordnas alla priser från det högsta till det lägsta priset. Ändarna på linjerna visar det 1,5 gånger avståndet mellan den 25 och 75 percentilen. Lådan i lådagrammet beskriver alltså hälften av alla försäljningar. Botten på själva lådan visar vart gränsen går för den undre kvartilen, det vill säga de värden under botten representerar den fjärdedel med de lägsta kvadratmeterpriserna. Strecket i mitten av lådan visar medianen, alltså det mittersta värdet. Den övre kanten på lådan är den övre kvartilen, vilken fungerar på samma sätt som den undre kvartilen, där allt ovanför lådan representerar den fjärdedel med de högsta kvadratmeterpriserna. Försäljningar med avsevärt högre eller lägre priser per kvadratmeter registreras som utliggare med ett x i figuren.

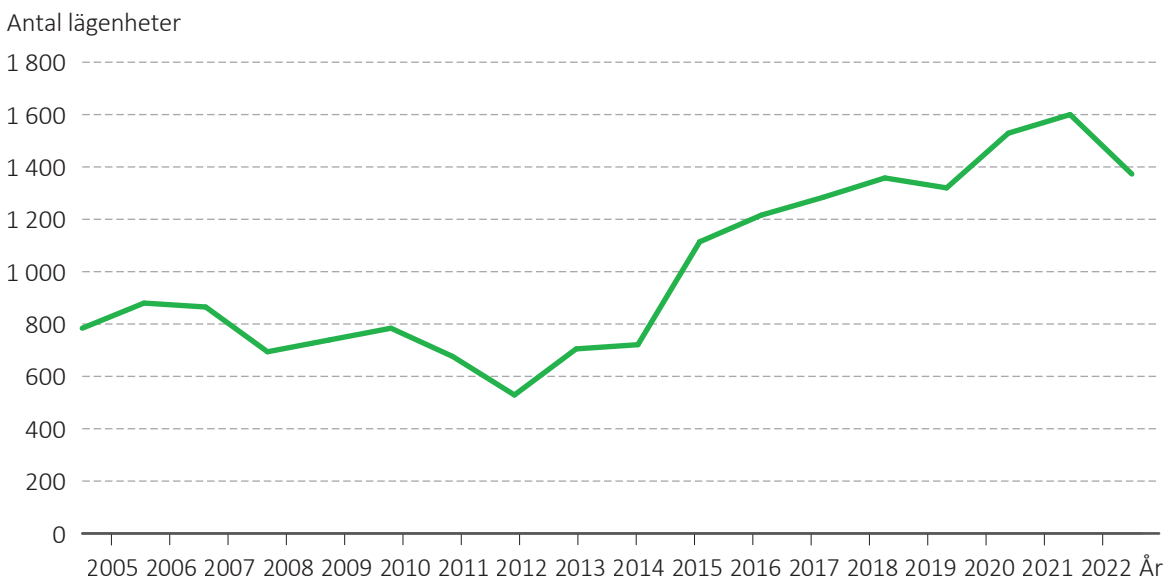
Ersboda/Ersmark fortsatt lägst priser, men utvecklingen går åt rätt håll

Ersboda/Ersmark är den stadsdelen där de genomsnittliga kvadratmeterpriserna har ökat procentuellt mest i Umeå kommun, hela 31 procent sedan 2017. Området ligger dock fortsatt efter i absoluta tal, även om skillnaderna ändå långsamt blir mindre. Fortsätter den procentuella utvecklingen i samma takt som de senaste fem åren kommer priserna i Ersboda/Ersmark med tiden komma i kapp de andra stadsdelarnas kvadratmeterpriser. Tidigare analyser har visat att Ersbodas lägre priser per kvadratmeter kan förklaras av både socioekonomiska skillnader och den potentiella sociala barriär som E4an och Stora Birks handelsområde utgör, och att den kompletterande bebyggelse av exempelvis småhus som sker på Ersboda har potential att stärka kvadratmeterpriserna för området över lag.

Antalet sålda bostadsrätter gick ned under 2022

När det gäller antal sålda bostadsrätter inom staden, minskade dessa i samtliga områden utom för Teg. Precis som för priser så varierar nedgången av sålda bostadsrätter starkt mellan områdena. Flest bostadsrätter såldes i Centrala staden med 247 överlåtelse, en nedgång på 20 procent jämfört med föregående år. Därefter följde Marieområdet med 204 överlåtelse samt Teg med 158 överlåtelse, motsvarande en nedgång på en respektive 25 procent.

Figur 5. **Antal sålda bostadsrätter i Umeå kommun åren 2005–2022.**



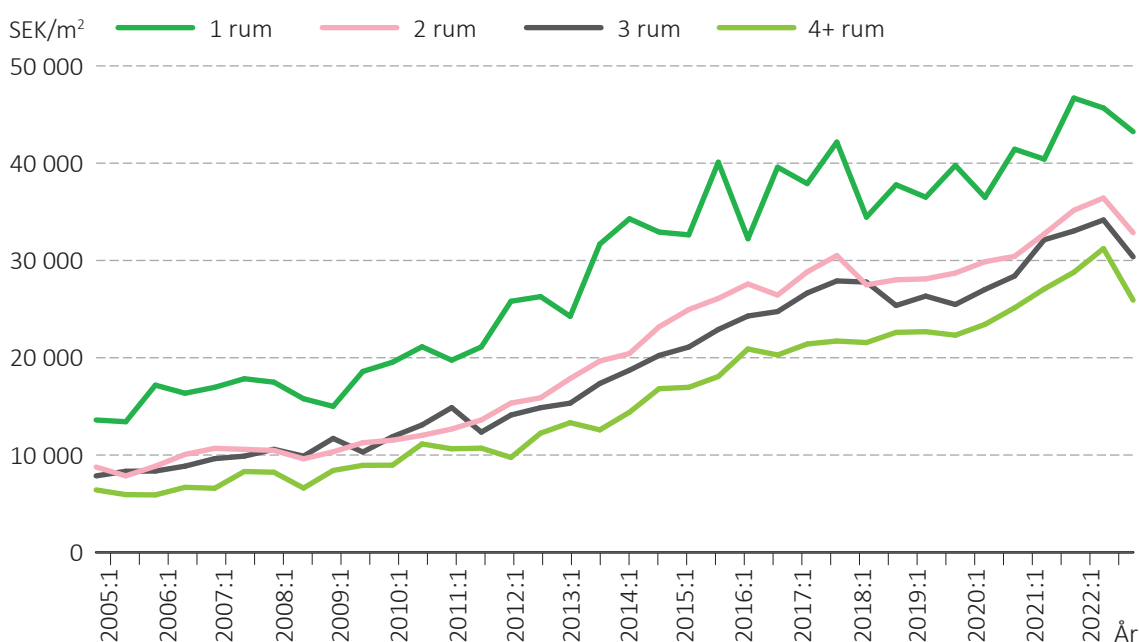
Under 2022 såldes 1 373 bostadsrätter varav 20 nyproducerade i Umeå kommun. Jämfört med föregående år motsvarar detta en minskning med 230 försäljningar. För hela länet rapporterades totalt 2 149 försäljningar, varav 98 nyproducerade. Även det en minskning med jämfört med föregående år, då 2 441 överlåtelse av bostadsrätter i Västerbottens län rapporterades in till Svensk Mäklarstatistik.

Umeås försäljningar av bostadsrätter utgör 64 procent av länets totala försäljningar och 20 procent av försäljningarna av nyproducerade bostadsrätter i länet under året. I båda fallen är det lägre än motsvarande andelar under 2021 då värdena var 68 respektive 47 procent.

Negativ prisutveckling för alla lägenhetsstorlekar

Priserna på enrummare i universitetsstaden Umeå ligger i allmänhet högre under det andra halvåret än det första, men inte under 2022. En svag nedgång under det första halvåret, vilket följer mönstret från tidigare år, följdes av ännu större nedgång under det andra halvåret. Vanligtvis går priserna då annars upp. Jämfört med det andra halvåret 2021 var genomsnittspriset per kvadratmeter sju procent lägre under motsvarande halvår 2022. För lägenheter med två rum eller fler steg först priserna vidare under det första halvåret 2022, för lägenheter med fyra eller fler rum med hela åtta procent. Under det andra halvåret sjönk sedan priserna även för dessa större lägenheter. Jämfört med det andra halvåret 2021 var genomsnittspriset per kvadratmeter sju procent lägre för lägenheter med två rum, åtta procent lägre för lägenheter med tre rum och tio procent lägre för lägenheter med fyra rum eller fler under motsvarande halvår 2022.

Figur 6. **Prisutveckling bostadsrätter efter antal rum, 2005–2022.**



Under det andra halvåret 2022 var det genomsnittliga kvadratmeterpriset i kommunen för en lägenhet med ett rum 43 200 kronor, för en lägenhet med två rum 32 900 kronor, tre rum 30 400 kronor och för en lägenhet med minst fyra rum 25 900 kronor per kvadratmeter.

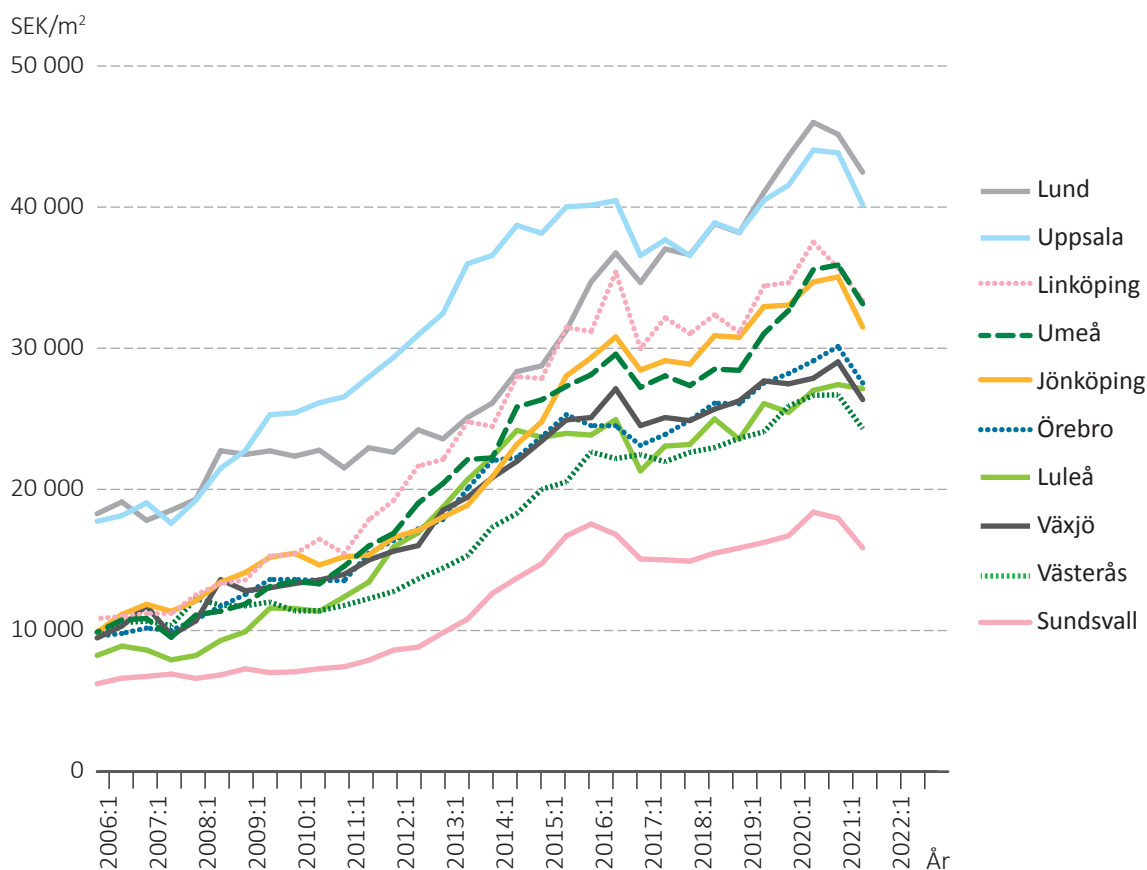
Umeås prisutveckling under året följer den i jämförbara kommuner

Bostadsmarknaden i universitetsstäder är speciell. Här jämförs därför utvecklingen i Umeå kommun med nio andra utvalda städer med liknande förutsättningar. I Figur 7 kan konstateras att priserna på bostadsrätter under 2022 sjönk i samtliga jämförelsekommuner. Många av dem uppvisar historiskt också det pendlande mönster som konstaterats för Umeå, med en nedgång i pris under det första halvåret följt av en något större uppgång det andra. Vårt att notera är att mönstret under 2022 bröts för många kommuner, inte bara Umeå.

När det andra halvåret 2022 jämförs med det första ligger nedgången i pris generellt på mellan sex och tolv procent. Luleå sticker ut något, här var nedgången bara en procent mellan halvåren. Det här kan jämföras med år 2021, då samtliga kommuner uppvisade uppgångar på i genomsnitt sex procent mellan det första och det andra halvåret.

Även jämfört med motsvarande period föregående år var det en prisminskning för samtliga städer utom Luleå (där priserna var oförändrade). Detta är en kanske mer relevant jämförelse eftersom priserna i universitetsstäder ofta, men uppenbarligen inte alltid, alltså är högre på hösten när många nya studenter påbörjar sina studier. Sundsvall uppvisade den största minskningen av genomsnittliga kvadratmeterpriser, 14 procent ner, medan Örebro med fem procent hade den minsta. Umeå med sina sju procent ligger något bättre än den genomsnittliga nedgången för kommunerna som landar på nio procent.

Figur 7. **Prisutveckling bostadsrätter efter jämförelsekommun, 2007–2022.**



Dyrast är det fortsatt att köpa en bostadsrätt i Lund eller Uppsala, där kvadratmeterpriset ligger på 42 500 respektive 40 200 kronor per kvadratmeter det andra halvåret 2022. Billigast är det, också det som tidigare, i Sundsvall där en bostadsrätt kunde köpas för 15 900 kronor per kvadratmeter under samma period. Bostadspriset i Umeå ligger med 33 200 kronor per kvadratmeter i den övre halvan av spannet.

Villor

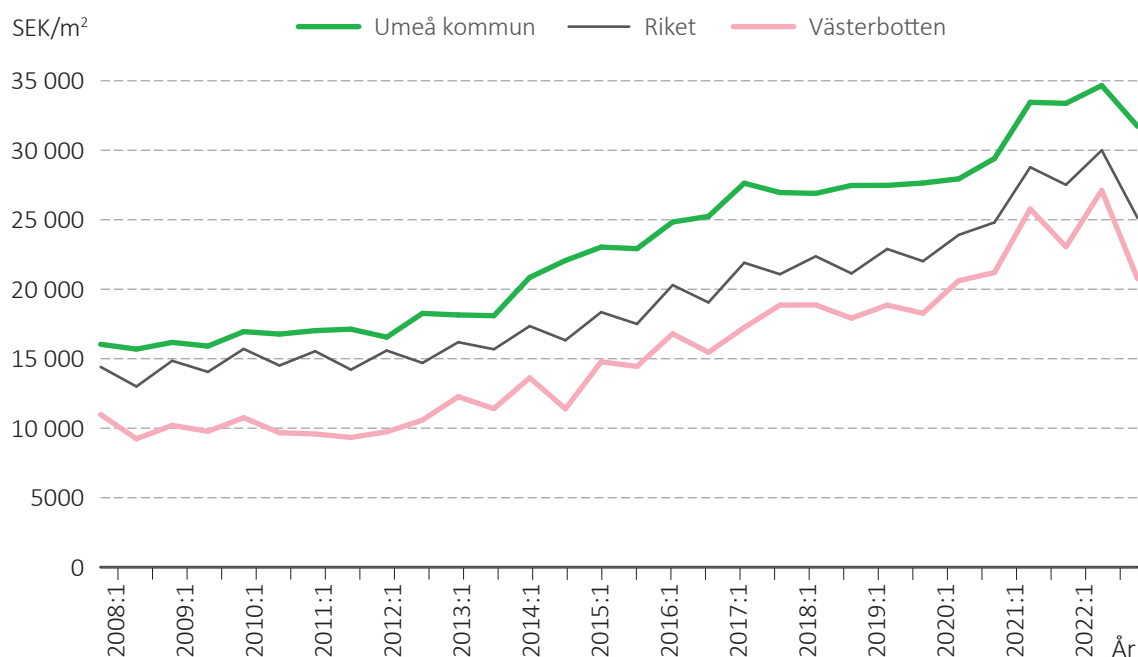
Nya prisrekord för villor, sedan vände marknaden nedåt

Under 2020 och 2021 var prisutvecklingen för villor starkt positiv i såväl kommun och län som riket. År 2022 började med en fortsatt uppgång, till nya rekordpriser, under det första halvåret. För Umeå steg det genomsnittliga kvadratmeterpriset för en villa med fyra procent, i länet med 18 procent och i riket som helhet med nio procent. I Umeå kommun låg priset då på i genomsnitt på 34 700 kronor per kvadratmeter för en villa, i Västerbottens län på 27 100 kronor och i riket som helhet på 30 000 kronor.

Figur 8 visar att under det andra halvåret vände utvecklingen sedan nedåt. Jämfört med det första halvåret var priserna det andra halvåret åtta procent lägre i Umeå, hela 23 procent lägre i länet och 16 procent lägre i riket som helhet. Historiskt har prisutvecklingen på riks- och länsnivå, och tidvis även på kommunnivå, 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. En nedgång under det andra halvåret är alltså inget ovanligt, dock var nedgångarna mätt i både procent och kronor per kvadratmeter de största någonsin.

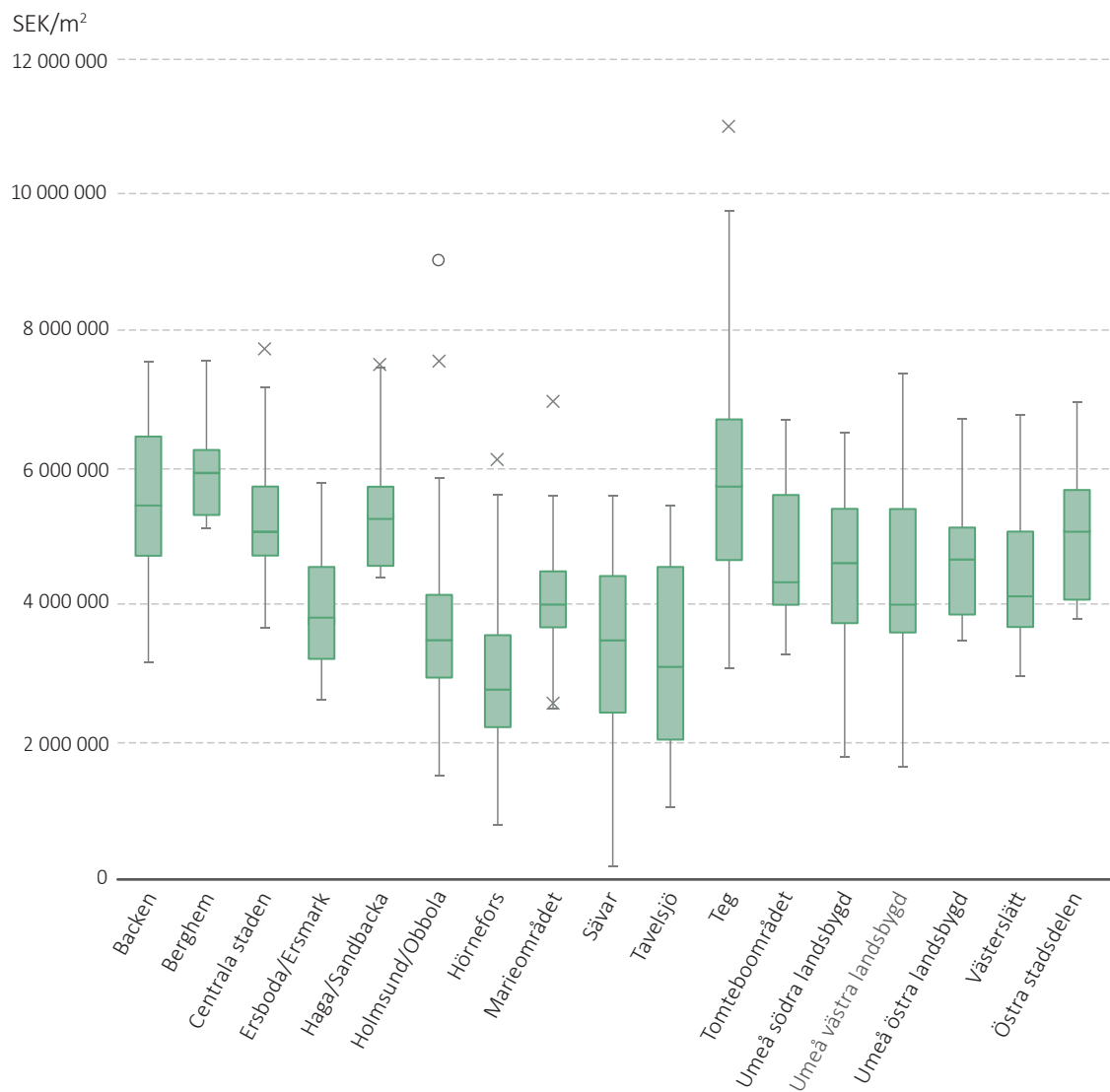
Under årets andra halva landade det genomsnittliga kvadratmeterpriset i Umeå på 31 700 kronor, vilket fortfarande är högre än de värden som uppmättes under 2020 men lägre än 2021 års värden. På samma sätt ser det ut i riket. Värdet det andra halvåret 2022 var 25 100 kronor, vilket är lägre än 2021 års värden men högre än de registrerade under 2020. I länet var det genomsnittliga kvadratmeterpriset under samma period 20 800 kronor, vilket är i paritet med värdet för det första halvåret år 2020. Här har alltså två års uppgångar försvunnit.

Figur 8. **Prisutveckling villor, kr/m² (medianvärde per halvår) Umeå, Västerbotten samt riket, 2008–2022.**



Figur 9 nedan visar att det är generellt mindre variation i slutpriser för villor jämfört med bostadsrätter. Det finns fler villor som är väldigt mycket dyrare än genomsnittet än bland bostadsrätterna. Detta är dock inte så överraskande då det finns en större variation i storlek, skick biutor, tomtstorlek och läge bland villor jämfört med bostadsrätter.

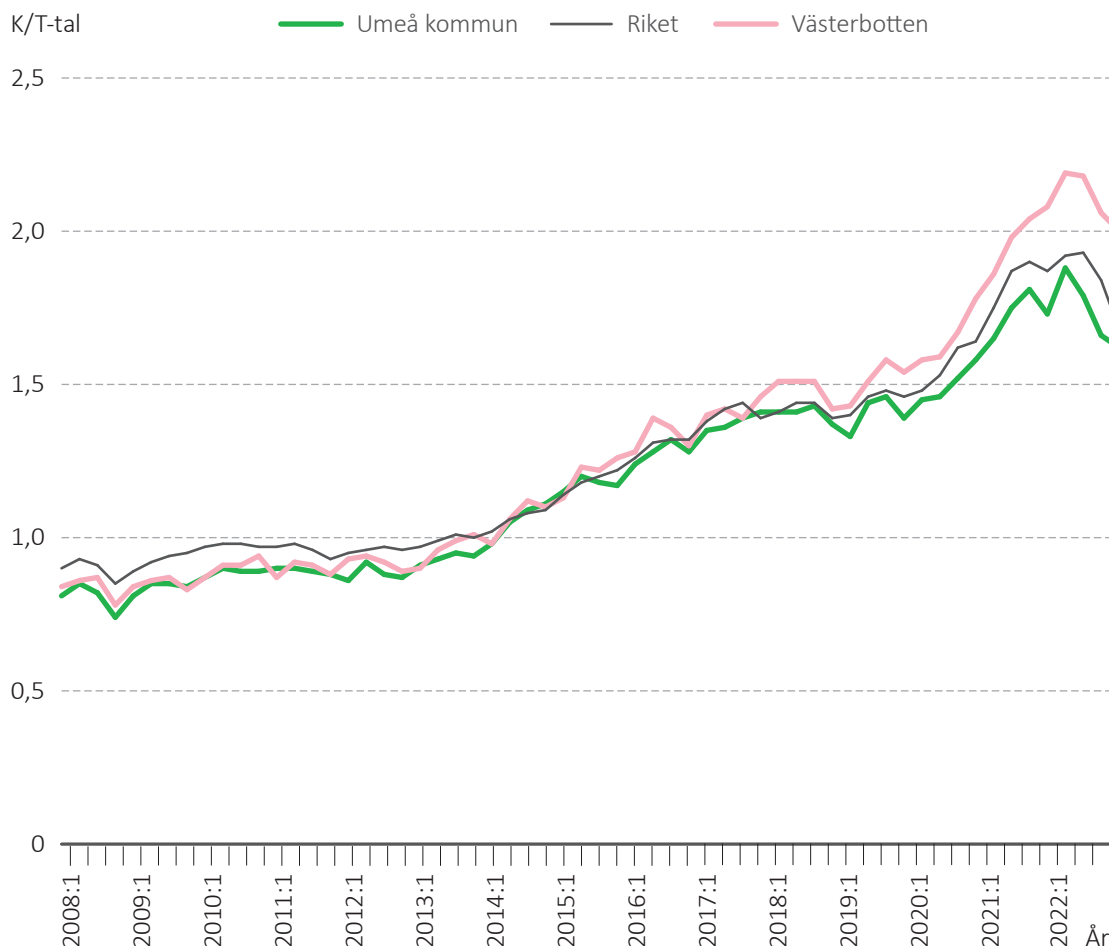
Figur 9. **Slutpris på sålda villor 2022 efter stadsdel.**



Två års prisuppgång raderades under 2022

Prisutvecklingen för villor analyseras även med hjälp av köpeskillingskoefficienten eller K/T-talet. För att beräkna K/T-talet 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 över prisutvecklingen på villor.

Figur 10. **Prisutveckling villor, K/T-tal (medelvärde per kvartal) för Umeå, Västerbotten och riket, år 2008–2022.**



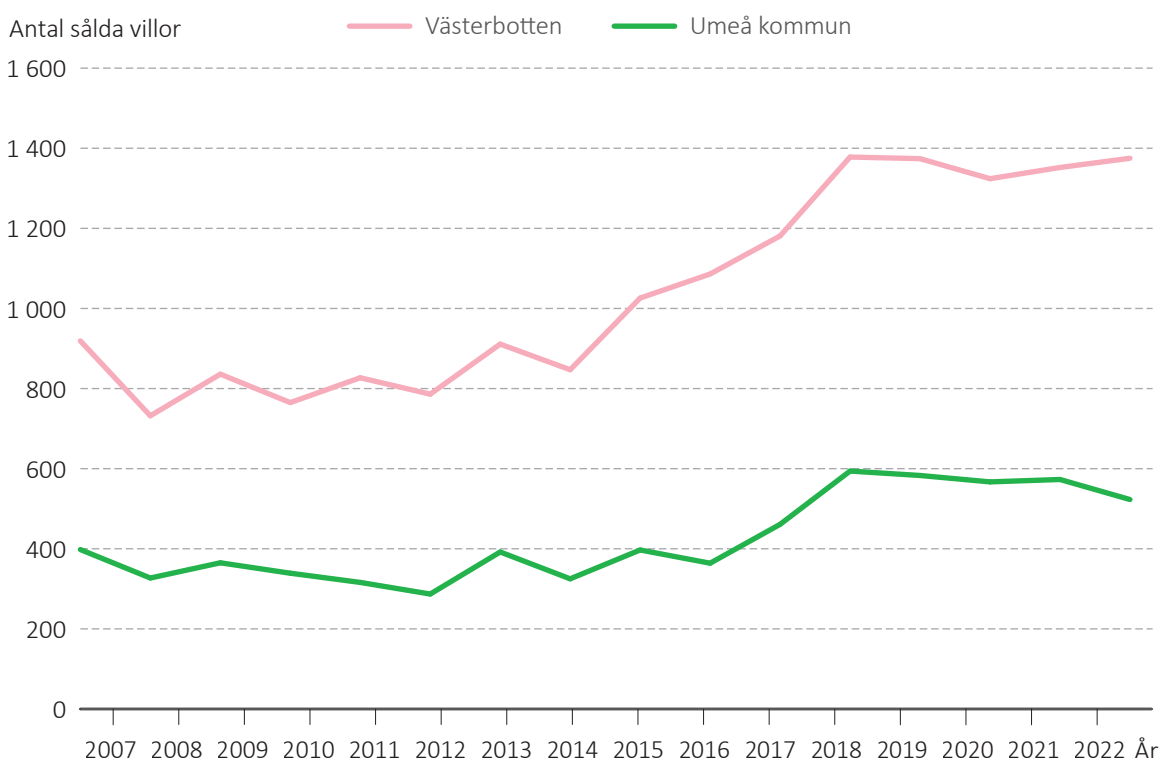
Även för K/T-talen uppmättes nya rekord under den första delen av 2022, i såväl kommunen som länet och riket. I Umeå var talet högst under årets första kvartal med ett värde på 1,88. Under andra kvartalet vände det nedåt och landade på 1,62 under årets fjärde kvartal, vilket innebär att köpeskillingen var 62 procent högre än taxeringsvärdet under perioden.

Figur 10 redovisar prisutvecklingen för villor enligt K/T-talet för Umeå, Västerbotten och riket. Också i länet kom toppen det första kvartalet då K/T-talet var 2,19. Under det andra kvartalet var det i princip oförändrat, sedan vände det nedåt även här. Det fjärde kvartalet var det 2,0. Riket uppvisar samma mönster som länet, rekordnivåer kvartal ett och två (1,92/1,93) följt av en nedgång ner till 1,68 årets fjärde kvartal.

Antalet villaförsäljningar minskade i Umeå kommun under 2022

I Umeå kommun såldes 523 villor under 2022. Totalt i länet såldes 1 375 villor under samma period. Figur 11 redovisar utvecklingen av sålda villor i Umeå kommun och Västerbotten under åren 2007 till 2022. Antalet sålda villor har varit relativt stabilt sedan 2018 både för Umeå kommun och Västerbottens län. Den genomsnittliga villan som såldes i kommunen var 131 kvadratmeter stor och kostade dryga 4,3 miljoner kronor. På länsnivå var genomsnittet under perioden 126 kvadratmeter respektive 3,0 miljoner kronor per såld villa. För både kommun och län var detta oförändrat jämfört med föregående år. Uppdelat per halvår var dock de genomsnittliga köpesummorna i både kommunen och länet lägre under den andra halvan av året. I kommunen sjönk den från 4,5 miljoner det första halvåret till 4,2 miljoner det andra, och i länet från 3,3 miljoner till 2,7 miljoner.

Figur 11. **Antalet sålda villor i Umeå kommun och Västerbottens län åren 2007–2022.**

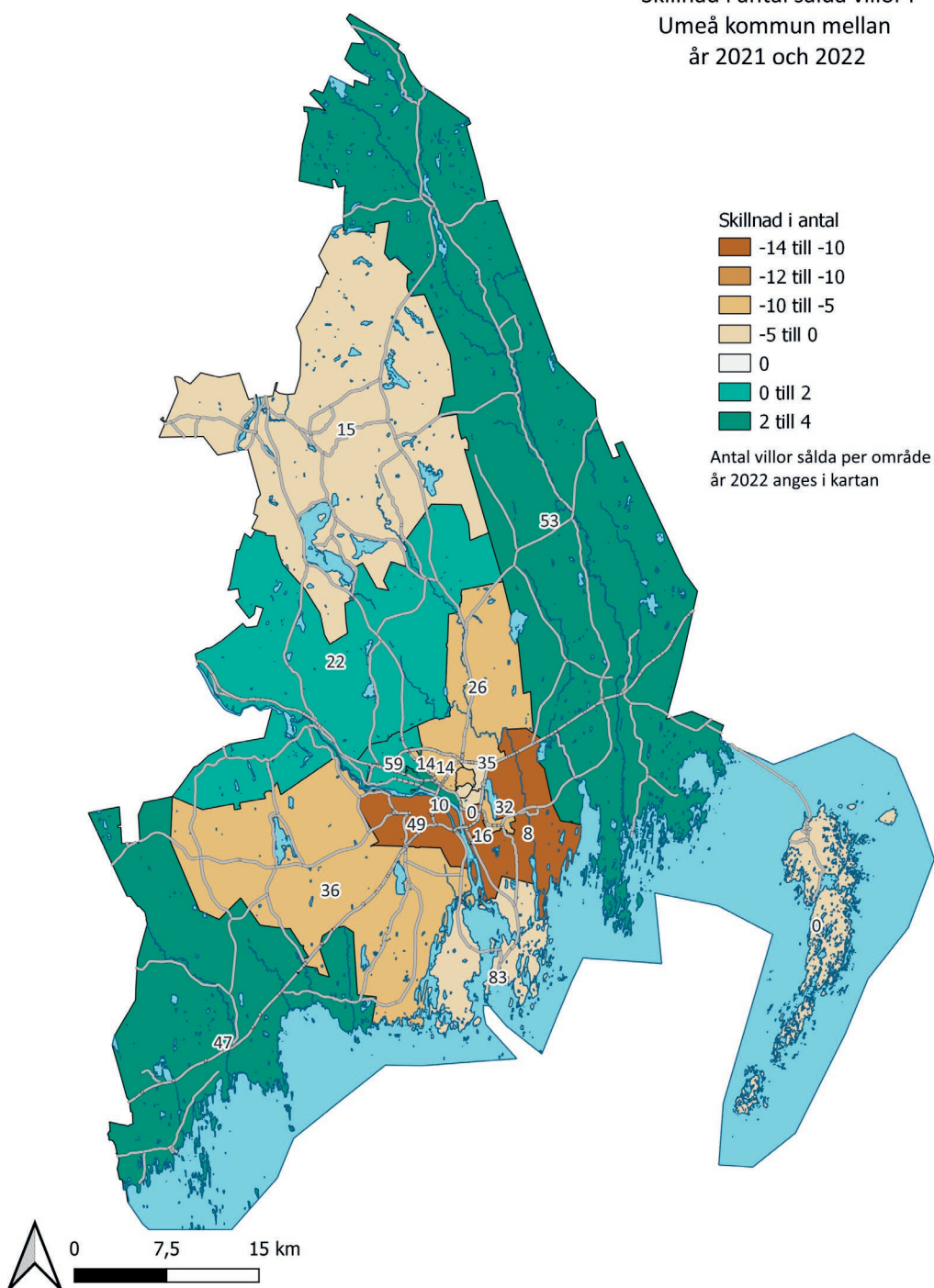


Något minskad försäljning på landsbygden trots fortsatt positivt flyttnetto

De senaste åren har Umeå kommun generellt sett ett positivt flyttnetto mellan tätort och landsbygd, det vill säga fler personer har flyttat ut till landsbygd än åt andra hållet. Detta är dock inget som återspeglas i antalet sålda villor på landsbygden. Det såldes allt som allt 159 villor på landsbygden år 2022, vilket kan jämföras med 186 villor år 2021, en minskning på 14,5 procent.

Figur 12. Förändring i antal villor mellan år 2021 och 2022.

Skillnad i antal sålda villor i
Umeå kommun mellan
år 2021 och 2022



Flest sålda villor i Holmsund och Obbola

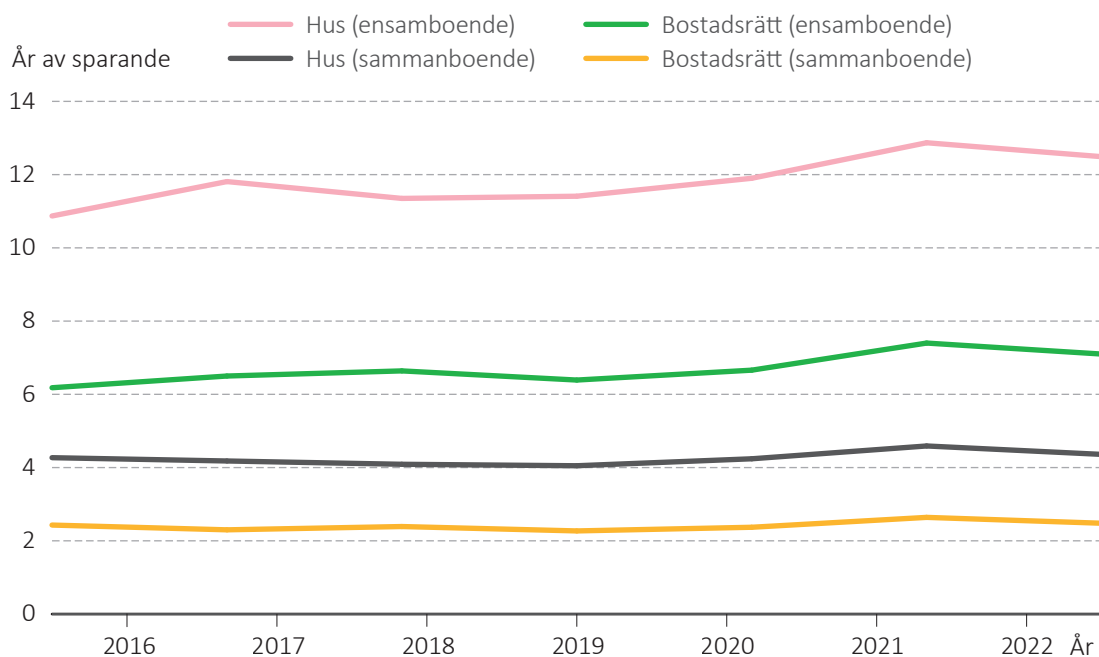
Holmsund redovisar flest försäljningar under 2022 med 81 försäljningar. Det är likt de senaste åren området i Umeå kommun där flest villor säljs. 2022 års försäljningar är lika många som år 2021, samt en ökning från 2020 då det såldes totalt 64 villor. I Umeå tätort ökade försäljningen på Backen, Västerslätt och Centrala staden på där det såldes 59, 14 respektive 10 villor.

Under 2022 minskade tiden för sparande till eget boende

I grunden är prisökningar positivt trots att det också medför att hushåll får allt svårare att ha råd med att köpa sitt boende. När priserna minskar mer än den disponibla inkomsten har fler möjlighet att komma in på bostadsmarknaden. Figur 13 nedan visar hur många år olika hushåll behöver spara för att få ihop kontantinsatsen till en bostadsrätt eller villa. Figuren utgår från att hushåll klarar av att spara 20 procent av sin disponibla inkomst per månad samt att hushållen inte har några tidigare sparade tillgångar. Detta resulterar i att ett sammanboende hushåll behöva spara i drygt fyra år för att ha råd med handpenningen till köpet av en genomsnittlig villa på 130 kvadratmeter. Ett genomsnittligt ensamboende hushåll skulle behöva spara i drygt sju år för att ha råd med handpenningen för en genomsnittlig trea. Figuren visar också att prisutvecklingen på bostadsmarknaden följt de ökade hushållsinkomsterna, och att prisutvecklingen under 2022 är ett trenderbrott, där bostadspriserna minskat mer än hushållsinkomsterna.

Figur 13. **År av sparande till handpenning för olika bostadstyper och hushåll.**

Populationen för denna figur inkluderar nattbefolkningen av alla hushåll där referenspersonen är mellan 20 och 64 år i Umeå kommun.



Övergripande planering

Besök: Stadshuset, Skolgatan 31A

Postadress: 901 80 Umeå

090-16 10 00

umea.kommun@umea.se

www.umea.se