

# Ettorna ökar mest i pris

*Aktuellt på bostadsmarknaden juli-december 2019*



# Innehåll

<b>3</b>	<b>Sammanfattning</b>
4	Näst högsta halvårspriserna hittills
6	Centrala stadens kvadratmeterpriser i topp
7	Ettornas kvadratmeterpriser har ökat med fem procent
8	Positiv utveckling i alla universitetskommuner
9	Nästan 700 sålda bostadsrätter per halvår
<b>11</b>	<b>Villor</b>
11	Näst högsta kvadratmeterpriset hittills
12	Högre K/T-tal år 2019 än år 2018
<b>15</b>	<b>Tidsseriebrott 2014/2015 samt 2015/2016</b>

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

Omslagsbild: Olov Häggström

**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)

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

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

# Sammanfattning

## Bostadsrätter

Under det andra halvåret 2019 var priserna uppe på den näst högsta prisnivån hittills med 28 500 kronor per kvadratmeter. Det är endast lägre än prisnivån under det andra halvåret 2017. Denna prisökning som ägt rum efter de nedgångar som skedde i samband med att amorteringskraven skärptes år 2017 visar att det rått en god återhämtning i Umeå kommun. Detta gäller inte bara prisnivån utan även antalet sålda objekt.

I riket har kvadratmeterpriserna på bostadsrätter stigit med 6 procent under 2019. Både i riket och i Västerbotten nåddes 2019 års högsta priser under december. I Umeå kommun var det istället i juli de högsta priserna nåddes.

Det andra halvåret 2019 hade Centrala staden de högsta kvadratmeterpriserna i Umeå kommun på strax över 34 800 kronor per kvadratmeter. Därefter kom Berghem och Haga/Sandbacka. Priserna på Berghem har minskat med fyra procent sedan det andra halvåret 2018 medan priserna i Centrala staden och på Haga/Sandbacka har ökat med fyra procent under samma tidsperiod. Bland övriga områden i Umeå tätort har utvecklingen varit blandad. Backen har ökat allra mest med över 2 400 kronor eller 9 procent sedan andra halvåret 2018.

När det gäller lägenhetsstorlekar har ettorna ökat mest i pris med fem procent mellan andra halvåret 2018 och andra halvåret 2019. Tvåorna ökade med två procent under samma period, treornas priser är i princip oförändrade och fyror och större bostadsrätter har minskat i pris med en procent.

Jämfört med andra kommuner med universitetsstäder är det endast i Umeå kommun som ettorna har ökat mer i pris än övriga lägenhetsstorlekar. I Karlstad ökade priserna på ettor med nio procent, bland övriga kommuner i jämförelsen har prisnivån på ettor varit oförändrad eller ökat med en till två procent.

Under det andra halvåret 2019 såldes rekordmånga bostadsrätter, hela 716 försäljningar. Det är 24 fler än under andra halvåret 2018 som innan detta var rekordperioden. Nyproducerade bostadsrätter utgör en relativt låg andel av dessa försäljningar.

## Villor

Medianpriset på de villor som sålts under det andra halvåret 2019 var 3,46 miljoner. Det är på en hög prisnivå och något högre än medianpriset under andra halvåret 2018. Priset ökade med en procent mellan dessa två perioder. Den genomsnittliga villan som såldes var 128 kvadratmeter stor.

För K/T-talet uppnåddes det högsta värdet hittills under andra kvartalet 2019 på 1,65. År 2019 avslutades på en marginellt lägre nivå på 1,62. En jämförelse av K/T-talet under fjärde kvartalet 2018 och fjärde kvartalet 2019 visar att K/T-talet ökat såväl i Umeå kommun som i länet.

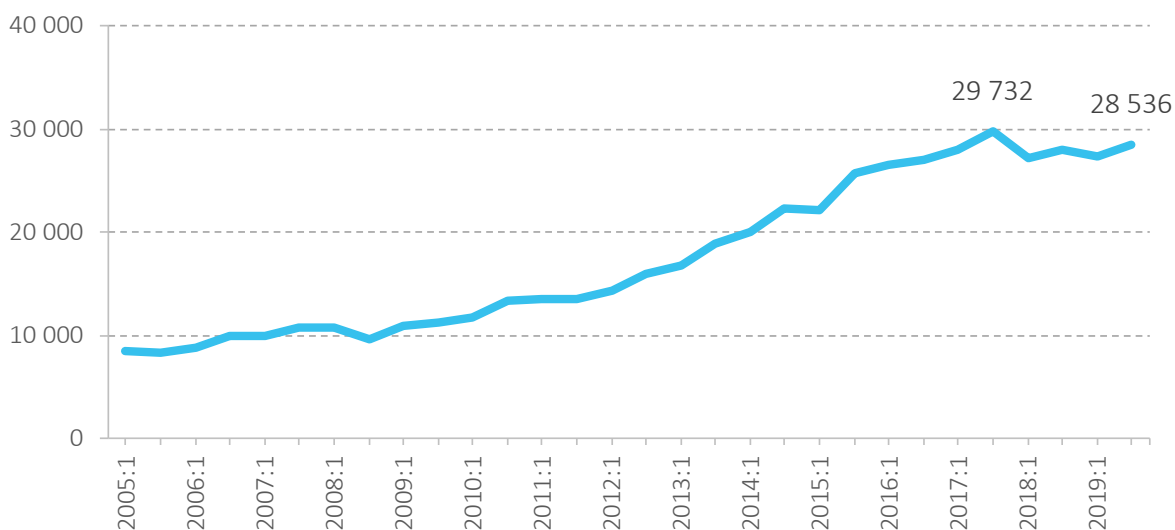
Såsom för bostadsrätterna såldes det också många villor under det andra halvåret 2019. Inte lika många som under andra halvåret 2018 då fler villor än någonsin tidigare såldes, men inte långt ifrån. Under andra halvåret 2019 såldes 286 villor vilket är 17 färre än andra halvåret föregående år. Det har sålts betydligt fler villor från 2017 och framåt än tidigare.

# Bostadsrätter

## Näst högsta halvårspriserna hittills

Kvadratmeterpriserna i Umeå kommun är fortsatt på en väldigt hög nivå. Under det andra halvåret 2019 steg priserna jämfört med föregående halvår. I och med detta ligger prisnivån nu på det näst högsta uppmätta halvårsvärdet. Vid skärpningarna av amorteringskraven år 2017 skedde vissa nedgångar i kvadratmeterpriser men nästan uteslutande under det första efterföljande halvåret. Sedan dess har priserna varit stabila och ökat, om än något långsammare än tidigare. Att marknaden återhämtar sig syns inte bara på prisnivån utan även på antalet sålda objekt. Kvadratmeterpriserna har ökat med två procent jämfört med det andra halvåret 2018, från 28 002 kronor per kvadratmeter till 28 536 kronor per kvadratmeter.

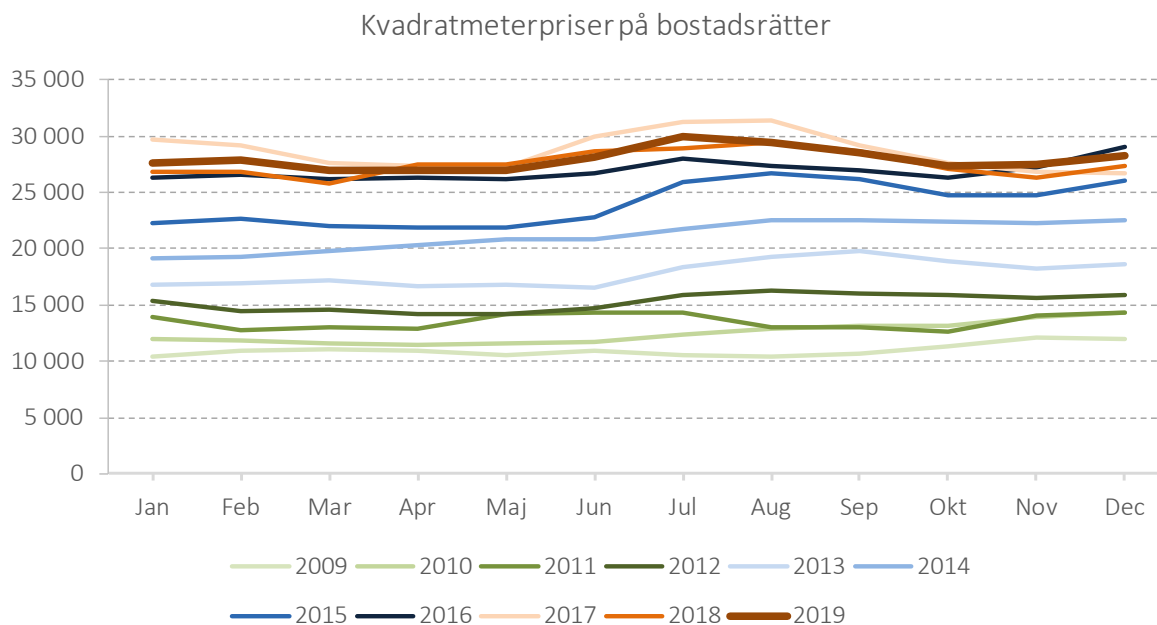
**Figur 1. Prisutveckling bostadsrätter i Umeå kommun, genomsnitt per halvår.**



Såsom tidigare nämnts var det genomsnittliga halvårspriset nästan uppe på en rekordnivå. I detta genomsnitt döljer sig upp- och nedgångar. Under juli uppnåddes andra halvårets högsta priser på 29 900 kronor per kvadratmeter. Sedan sjönk priserna ända fram till slutet av året men avslutades med en ökning i december.

Att priserna varierar på detta sätt under halvåret hör till det vanliga mönstret som innebär högre priser under sensommaren som sedan följs av nedgångar under hösten och därefter stiger priset i november-december igen, se diagram 2.

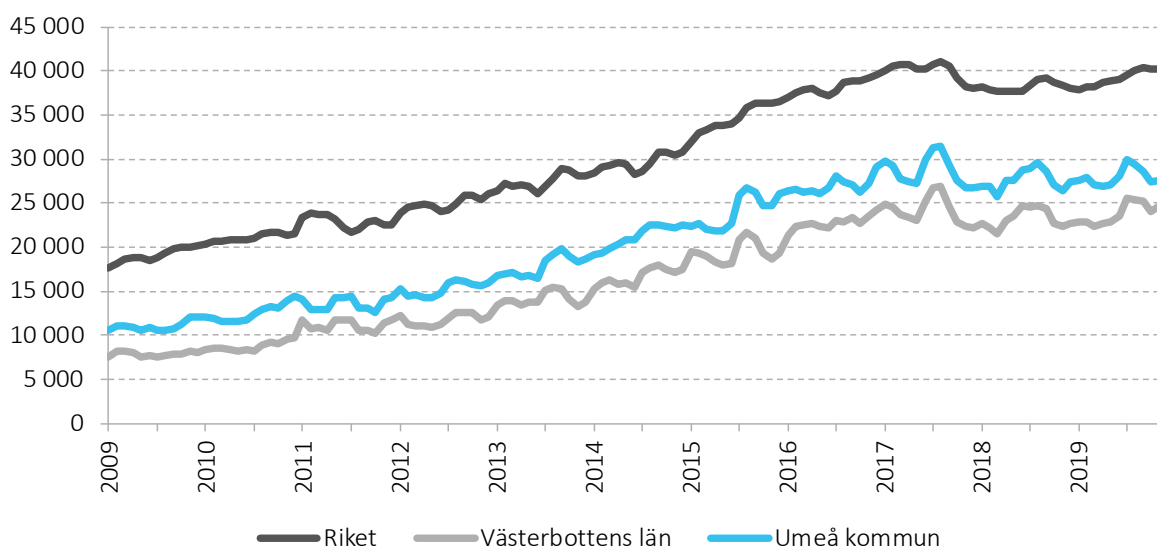
**Figur 2. Prisutveckling bostadsrätter i Umeå kommun, priser per månad.**



Priserna i Västerbotten har utvecklats på ett liknande sätt som i Umeå kommun, vilket beror mycket på att försäljningarna i Umeå kommun utgör 68 procent av alla sålda objekt i länet under 2019. I länet ökade kvadratmeterpriset med över 3 200 kronor mellan december 2018 och december 2019, detta motsvarar 14 procent. I Umeå kommun var siffrorna något lägre, en ökning med drygt 900 kronor eller 3 procent.

I riket har kvadratmeterpriserna stigit med 6 procent under 2019, eller nästan 2 500 kronor. Både i riket och Västerbotten nåddes 2019 års högsta priser under december. I Umeå kommun var det istället i juli.

**Figur 3. Prisutveckling bostadsrätter. Umeå, Västerbotten och riket.**



## Centrala stadens kvadratmeterpriser i topp

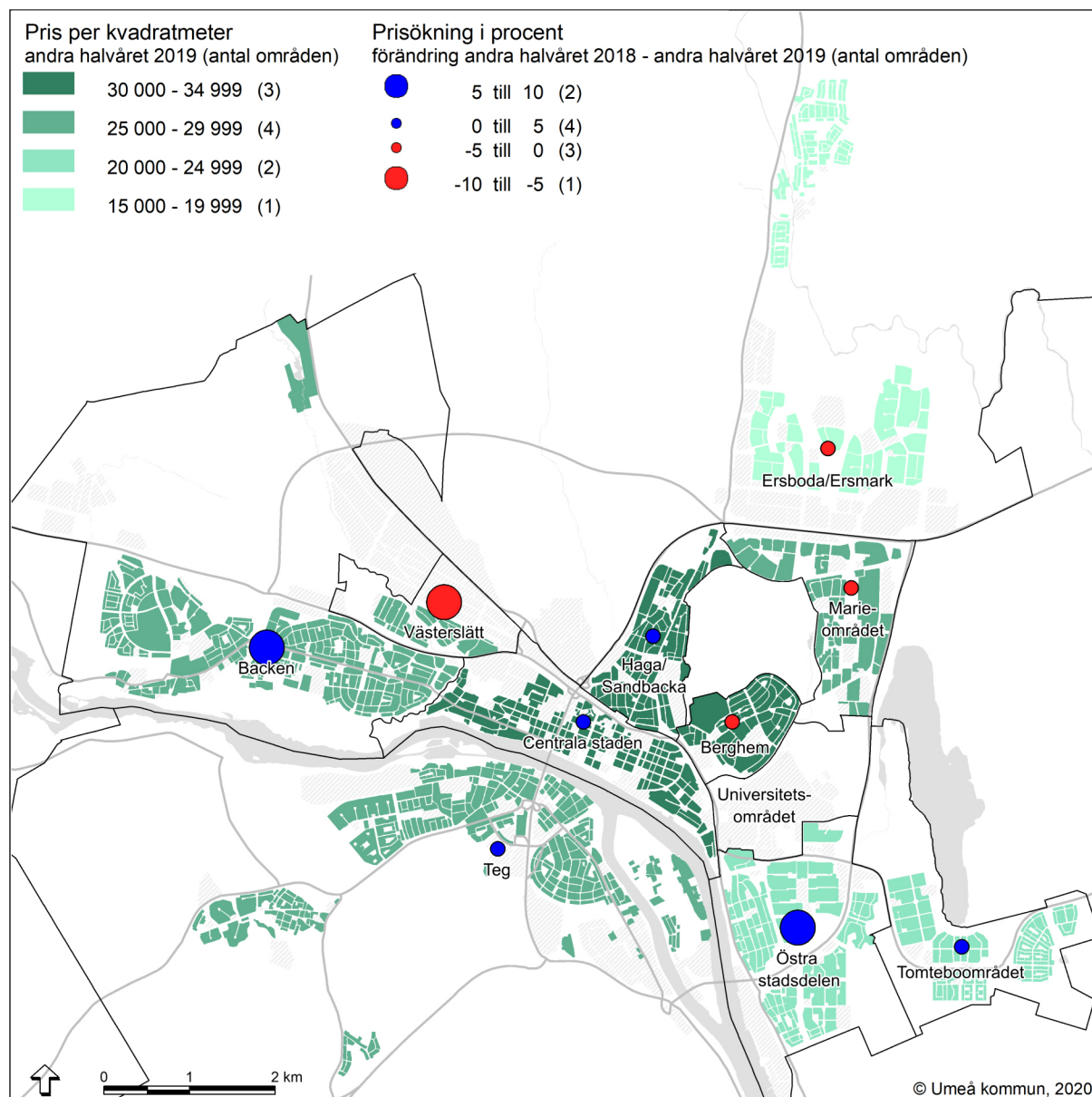
Tidigare har Berghem, Haga/Sandbacka och Centrala staden legat i topp på kvadratmeterpriser och så är även läget detta halvår. Den inbördes ordningen har dock förändrats. Centrala staden har nu det högsta kvadratmeterpriset och stannar på strax över 34 800 kronor per kvadratmeter under det andra halvåret 2019. Därefter kommer Berghem på 33 800 kronor vars prisnivå minskat med fyra procent sedan andra halvåret 2018. Haga/Sandbacka har det tredje högsta priset på 33 300 kronor, en ökning med fyra procent.

Även bland övriga områden i Umeå tätort har utvecklingen varit både positiv och negativ. Västerslätt har den största prisnedgången i både absoluta tal och procentuellt med nästan 2 300 kronor eller 8 procent. Förutom Västerslätt hade även Marieområdet en prisnivå som sjönk mellan andra halvåret 2018 och andra halvåret 2019 då priserna gick ner med i snitt 3 procent.

Det område som ökat mest är Backen som ökade med drygt 2 400 kronor eller 9 procent.

713 av de 716 bostadsrätter som såldes under andra halvåret 2019 fanns i Umeå tätort. Flest bostadsrätter såldes i Centrala staden där 121 överlåtelse ägde rum. På Marieområdet och Haga/Sandbacka såldes 94 respektive 85 bostadsrätter. Likt tidigare såldes det färst bostadsrätter på Västerslätt, vilket beror på att det endast finns ett begränsat antal bostadsrätter inom området.

**Figur 4. Genomsnittligt kvadratmeterpris för bostadsrätter och prisökning (%) andra halvåret 2019.**

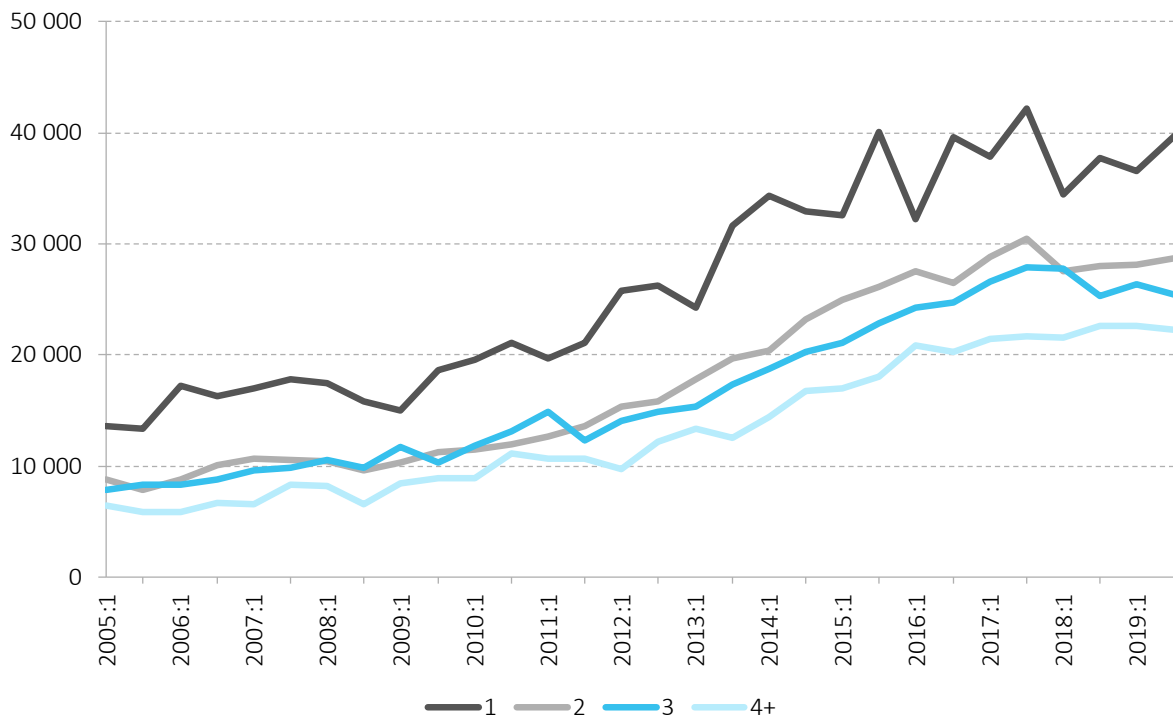


## Ettornas kvadratmeterpriser har ökat med fem procent

Uppdelat per bostadsrättsstorlek har ettorna ökat mest med fem procent mellan andra halvåret 2018 och andra halvåret 2019. Tvåorna har ökat med två procent medan treorna har ett nästan oförändrat kvadratmeterpris och fyror och större bostadsrätter har minskat med en procent.

Det har sålts ungefär lika många ettor, treor och fyror och större bostadsrätter detta halvår som under andra halvåret 2018. Antalet sålda tvåor är något högre än tidigare, 284 sålda under halvåret jämfört med andra halvåret 2018 då det såldes 252 bostadsrätter i samma storlek.

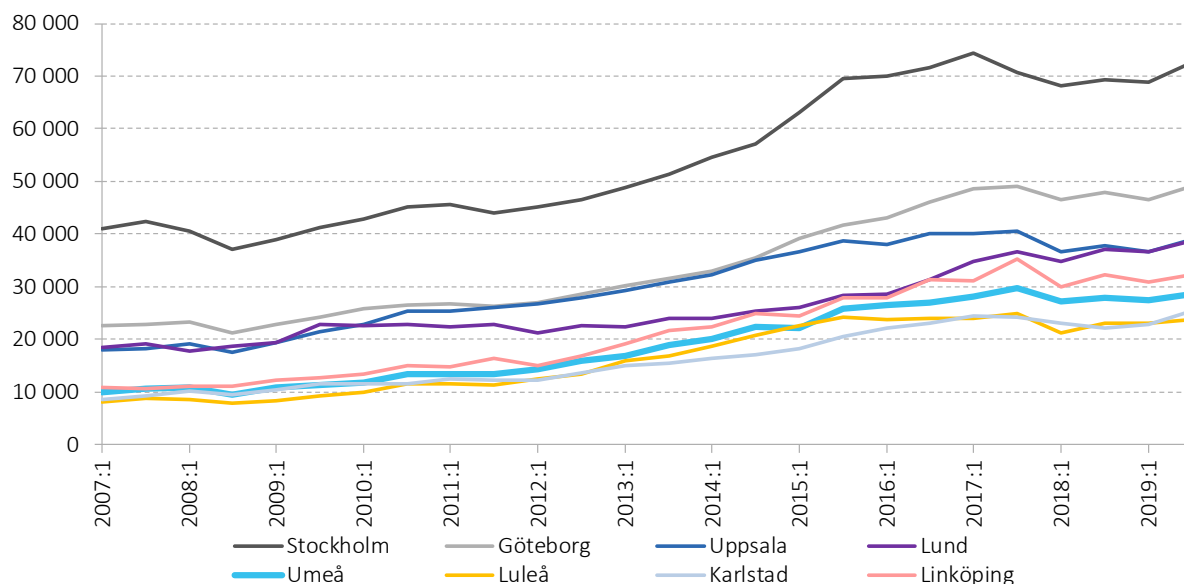
Figur 5. Prisutveckling bostadsrätter efter antal rum.



## Positiv utveckling i alla universitetskommuner

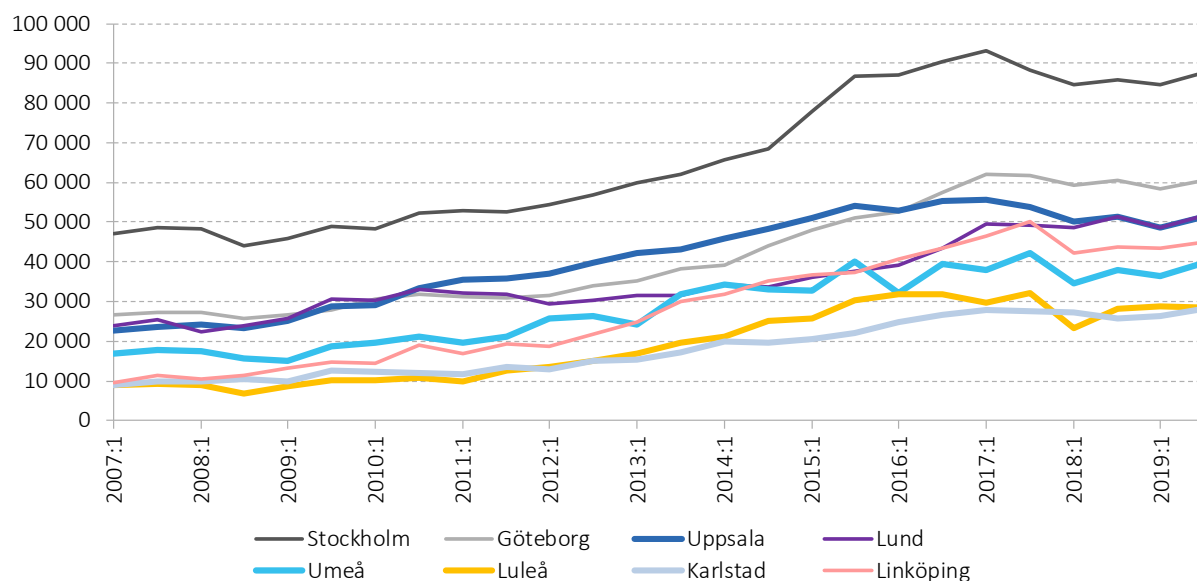
I detta avsnitt jämförs de genomsnittliga priserna för hela andra halvåret 2019 med hela andra halvåret 2018. Under det andra halvåret 2019 hade Umeå kommun och alla andra sju kommuner med universitetsstäder som inkluderas i jämförelsen en positiv bostadsprisutveckling jämfört med andra halvåret 2018. I Karlstad steg det genomsnittliga kvadratmeterpriset för bostadsrätter med hela 14 procent. I Lund steg det med fem procent, i Stockholm med fyra procent och i Uppsala och Luleå med tre procent. I Umeå och Göteborg steg priserna med två procent medan Linköping hade en svag prisökning på under en procent.

**Figur 6. Prisutveckling bostadsrätter efter universitetsstad.**



Det är endast i Umeå kommun som enrumslägenheternas procentuella ökning i kvadratmeterpris har varit högre än för övriga lägenhetsstorlekar. I Umeå har de ökat med fem procent. Karlstad är den enda kommun där priserna ökat mer, med nio procent jämfört med andra halvåret 2018. I Stockholm, Linköping, Lund och Luleå har priserna ökat med en eller två procent. I Uppsala och Göteborg har kvadratmeterpriset förblivit oförändrat.

**Figur 7. Prisutveckling enrumsbostadsrätter efter universitetsstad.**

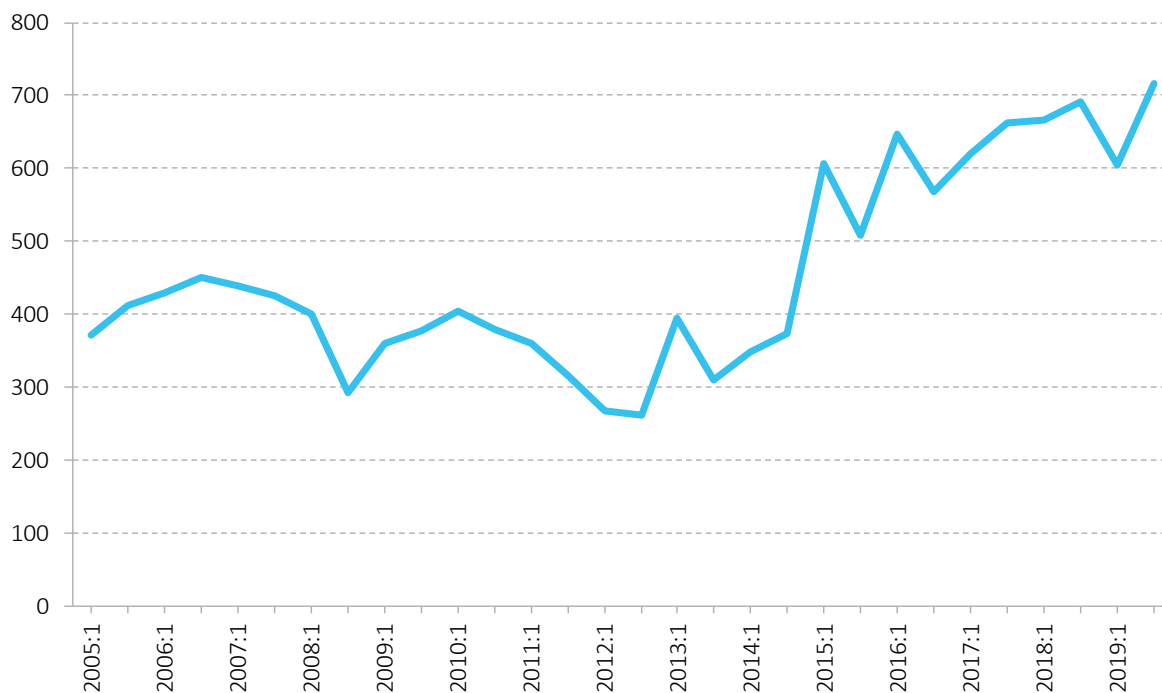




## Nästan 700 sålda bostadsrätter per halvår

Det har skett betydligt fler försäljningar under de senaste 5 åren jämfört med tidigare. Mellan 2005 och 2014 såldes det i genomsnitt cirka 370 bostadsrätter per halvår. Från första halvåret 2015 till och med andra halvåret 2019 har det sålts i genomsnitt sålts 630 bostäder per halvår. Allra flest bostäder har det dock sålts under andra delen av denna period, från andra halvåret 2017 och framåt, med ett genomsnitt på 670 bostäder per halvår.

**Figur 8. Antal försäljningar av bostadsrätter per halvår i Umeå kommun.**



Det andra halvåret 2019 såldes rekordantalet 716 bostadsrätter i Umeå kommun, det är flest under hela mätperioden. Jämfört med det tidigare högsta antalet som uppnåddes under andra halvåret 2018 är det 24 fler. Nyproducerade bostadsrätter utgör är en relativt låg andel av dessa.

Sett över hela året såldes totalt 1 319 bostadsrätter. Av dessa var 36 nyproducerade bostadsrätter.

För hela länet rapporterades totalt 1 949 försäljningar, varav 71 nyproducerade bostadsrätter. Det innebär att Umeås försäljningar utgjorde 68 procent av länets totala antal försäljningar och 51 procent av försäljningarna av nyproducerade bostadsrätter under perioden.

**Figur 9. Antal sålda bostadsrätter per månad under år 2019.**

Månad	Västerbottens län		Umeå kommun	
	Totalt	Nyproducerade	Totalt	Nyproducerade
Januari	107	4	79	3
Februari	133	3	77	2
Mars	162	5	101	3
April	158	3	101	2
Maj	216	6	142	1
Juni	163	6	103	5
Juli	128	4	86	3
Augusti	204	9	159	4
September	217	7	143	3
Oktober	196	8	140	4
November	172	7	123	4
December	93	9	65	2
<b>Totalt</b>	<b>1 949</b>	<b>71</b>	<b>1 319</b>	<b>36</b>



Foto: Evelina Burström

Totalt såldes 1 319 bostadsrätter i Umeå tätort under 2019. Det är drygt 60 färre än föregående år. Omsättningen av lägenheter var under perioden störst i områdena Centrala staden med 229 överlåtelse, Marieområdet med 161 överlåtelse och Teg med 160 överlåtelse. Som tidigare så var omsättningen lägst på Västerslätt, där endast 33 överlåtelse av bostadsrätter ägde rum under 2019.

**Figur 10. Antal sålda bostadsrätter per halvår och nyckelkodsområde i Umeå tätort.**

Halvår	Berghem	Haga/Sand-backa	Centrala staden	Västerslätt	Ersboda/Ersmark	Backen	Teg	Östra stadsdelen	Marieområdet	Tomteboområdet
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	21
2015:2	40	52	65	15	42	82	70	47	70	15
2016:1	49	92	76	6	57	95	57	58	164	120
2016:2	56	75	90	17	68	81	83	59	79	91
2017:1	51	66	126	17	72	110	77	77	103	63
2017:2	63	63	105	13	71	81	80	73	80	62
2018:1	42	68	133	15	54	76	73	63	94	55
2018:2	63	71	110	18	52	70	84	66	113	55
2019:1	39	71	108	15	48	83	78	50	67	40
2019:2	52	85	121	18	63	68	82	79	94	51

# Villor

## Näst högsta kvadratmeterpriset hittills

Medianpriset på 3,46 miljoner kronor för villorna som sålts i Umeå kommun under det andra halvåret 2019 var något högre än under det andra halvåret 2018. Medianpriset har därmed ökat med en procent sedan andra halvåret 2018. Den genomsnittliga storleken på villorna var 128 kvadratmeter.

Medianpriset per kvadratmeter på villor har ökat något sedan motsvarande halvår 2018 och ligger nu på 27 800 kronor. Det är det näst högsta värdet som uppnåtts hittills. Endast under andra halvåret 2017 var medianpriset per kvadratmeter högre då det låg på 27 900 kr.

På läns- och riksnivå har det funnits ett tydligt mönster med en positiv prisutveckling under det första halvåret och en negativ utveckling under det andra halvåret. År 2017 och 2018 avvek dock något från detta mönster på länsnivå men under de senaste två halvåren ser mönstret ut att ha återvänt. Det andra halvåret 2019 har medianpriset per kvadratmeter stigit med två procent i länet jämfört med andra halvåret 2018. I länet är medianpriset nu 18 100 kronor per kvadratmeter och i riket 21 900 kronor per kvadratmeter.

Gapet mellan Umeå kommuns medianpris per kvadratmeter och rikets medianpris har ökat sedan år 2013. Som nämnts i rapporten *Aktuellt på bostadsmarknaden januari-juni 2019* som släpptes av Umeå kommun under 2019 skulle detta kunna ha ett samband med att Umeå kommuns översiktsplaner styr mot ett tätare byggande och byggande i de tillväxtstråk där infrastruktur redan existerar vilket gör att kvadratmeterpriset ökar snabbare.

Figur 11. Prisutveckling villor, kr/kvm (medianvärde per halvår).

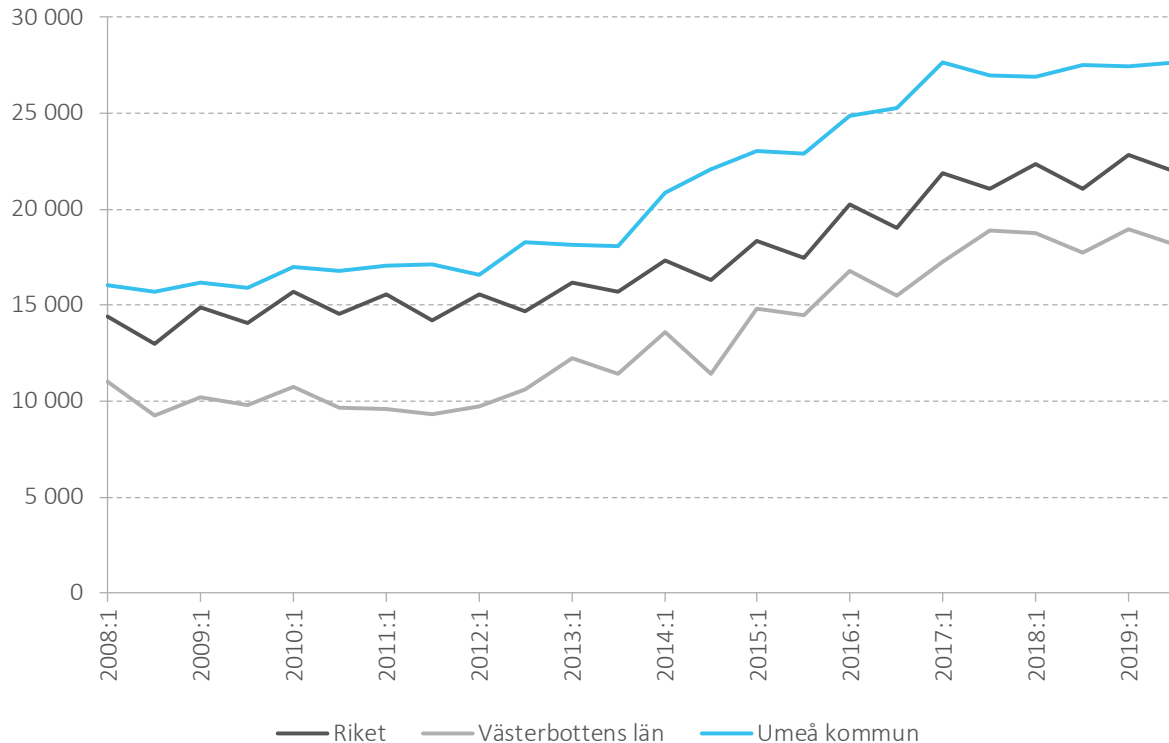




Foto: Peter Steggo

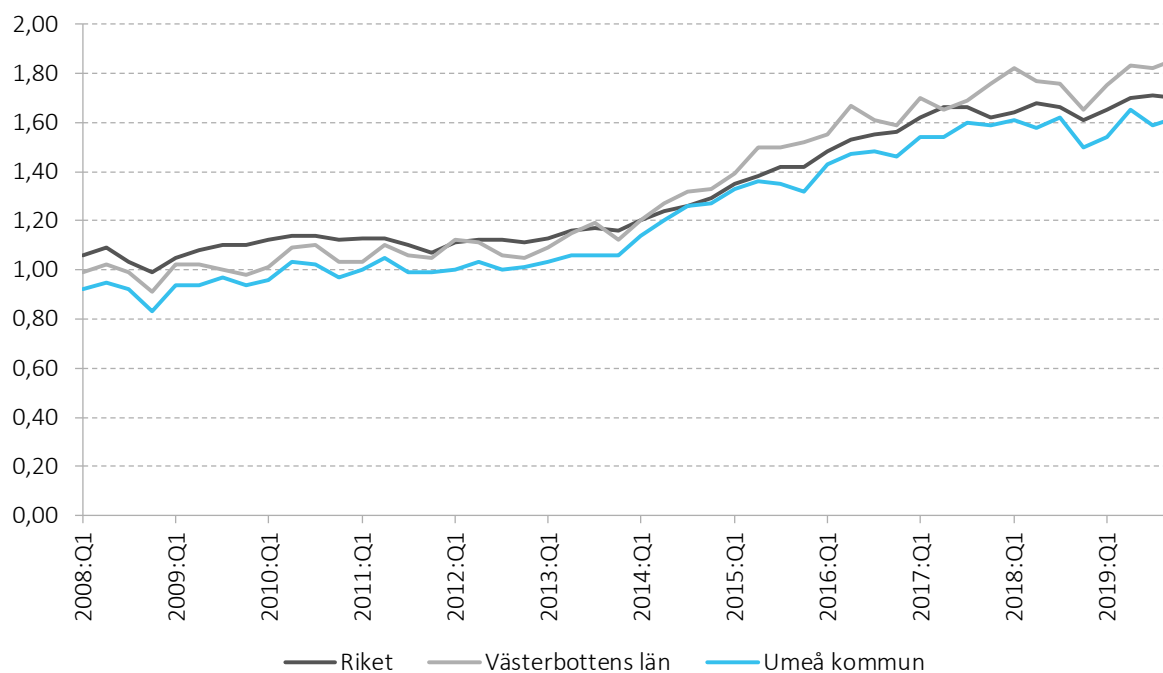
## Högre K/T-tal år 2019 än år 2018

Under 2019 reviderades referensåret som används för ett beräkna taxeringsvärdet. Tidigare var det år 2015 som användes men nu används istället år 2018. 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 andra kvartalet år 2019 uppnåddes det högsta K/T-talet hittills på 1,65 i Umeå kommun. År 2019 avslutades med ett K/T-tal på 1,62. En jämförelse av fjärde kvartalet år 2018 och fjärde kvartalet år 2019 visar att K/T-talet ökat såväl i Umeå kommun som i länet och riket. I länet uppnåddes det högsta värdet under årets sista kvartal på 1,86 och i riket under det tredje kvartalet på 1,71.

**Figur 12. Prisutveckling villor, K/T-tal (medelvärde per kvartal).**



## Nästan lika många sålda villor under årets andra halvår

I Umeå kommun såldes 286 villor under det andra halvåret 2019. Det är något färre än under andra halvåret 2018 då 303 villor såldes. Totalt i länet såldes 689 villor under det andra halvåret 2019. Den genomsnittliga villan som såldes i kommunen var 128 kvadratmeter stor och kostade 3,46 miljoner kronor. På länsnivå var genomsnittet under perioden 126 kvadratmeter respektive 2,29 miljoner kronor per såld villa. Tabellerna nedan visar senaste halvårets försäljningar av villor i kommunen och hur dessa var fördelade över månad och nyckelkodsområde i tätort respektive omland.

Flest villor har det under 2019 sålts på Teg där 66 överlåtelse ägt rum, därefter har nästan lika många villor sålts på Backenområdet. Det lägsta antalet sålda villor är i Centrala staden (Centrumfyrkanten, Öst på stan och Väst på stan) vilket kan förklaras av att antalet villor är begränsat i området.

**Figur 13. Antal sålda villor per månad och nyckelkodsområde i Umeå tätort.**

Månad	Berghem	Haga/ Sandbacka	Centrala staden	Västerslätt	Ersboda/ Ersmark	Backen	Teg	Östra stadsdelen	Marie- området	Tomtebo- området
Januari	1	-	-	-	1	1	6	3	4	1
Februari	2	1	-	-	1	5	1	1	4	6
Mars	2	1	-	3	2	7	5	2	4	2
April	1	3	1	-	3	7	7	1	1	1
Maj	-	2	-	2	1	7	10	4	1	-
Juni	3	2	-	1	4	9	6	1	1	1
Juli	1	-	-	-	4	1	2	1	1	-
Augusti	1	-	4	1	3	3	5	2	7	3
September	1	4	2	1	2	4	6	4	9	-
Oktober	1	3	1	2	5	9	10	3	5	2
November	2	3	-	1	2	6	5	3	2	3
December	-	-	2	1	-	4	3	2	2	3
<b>Totalt</b>	<b>15</b>	<b>19</b>	<b>10</b>	<b>12</b>	<b>28</b>	<b>63</b>	<b>66</b>	<b>27</b>	<b>41</b>	<b>22</b>

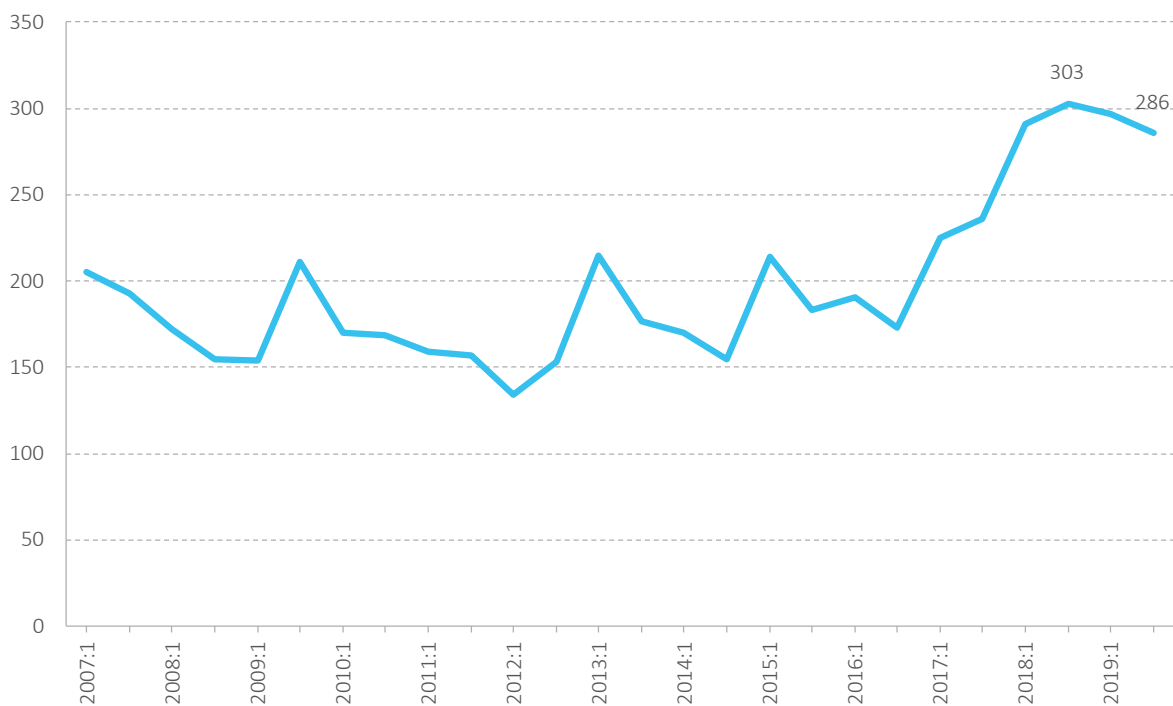
Det område med allra flest sålda villor under 2019 är Holmsund med 88 överlåtelse. Många försäljningar sker också i Sävar, 70 stycken under år 2019.

**Figur 14. 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	-	2	1	1	3	3	-	2
Februari	1	-	2	6	1	2	-	1
Mars	2	1	2	10	1	6	-	3
April	2	-	3	7	1	6	-	1
Maj	3	-	6	7	8	7	1	2
Juni	3	3	6	15	4	7	1	-
Juli	3	-	1	5	2	10	-	-
Augusti	4	-	5	6	3	7	-	-
September	2	-	3	6	4	4	-	1
Oktober	3	1	2	16	4	12	-	-
November	1	1	2	8	1	6	-	-
December	-	1	1	1	3	-	-	-
<b>Totalt</b>	<b>24</b>	<b>9</b>	<b>34</b>	<b>88</b>	<b>35</b>	<b>70</b>	<b>2</b>	<b>10</b>

Antalet sålda villor per halvår visas i diagrammet nedan. Sedan 2017 har antalet villor som sålts legat på en betydligt högre nivå än tidigare. Innan 2017 var genomsnittet cirka 180 sålda villor per halvår. Från år 2017 och framåt är det genomsnittliga antalet sålda villor 270 per halvår. Detta pekar på att det har funnits ett betydligt större utbud på marknaden under de senaste tre åren än tidigare. Allra flest villor såldes det under det andra halvåret 2018, sedan har antalet gått ner något.

**Figur 15. Antal sålda villor per halvår i Umeå kommun.**



## 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)