

Bostadspriser i Umeå kommun år 2021



Innehåll

Sammanfattning.....	3
Bostadsrätter	3
Villor	3
Bostadsrätter	4
Priserna på bostadsrätter fortsätter att stiga.....	4
Kvadratmeterpriserna ökar i alla stadsdelar	4
Ersboda/Ersmark fortsatt lägsta priser, men utvecklingen går åt rätt håll	7
Villor	8
Priserna på villor fortsätter öka, dock inte lika mycket som för bostadsrätter....	8
Svag ökning i prisutveckling sett till köpskillingskoefficienten	9
Endast liten ökning i antal sålda villor	10
Något minskad försäljning på landsbygden trots positiv flyttnetto	10
Holmsund i topp igen på antal sålda villor i kommunen	11
Ökade priser riskerar att exkludera hushåll från bostadsmarknaden	12

Besök vår hemsida: www.umea.se/statistik

Kontaktpersoner:

Sebastian Kalucza, Övergripande planering,
tel. 090-16 65 93
sebastian.kalucza@umea.se

Daniel Levisson, Övergripande planering,
tel. 090-16 12 57
daniel.levisson@umea.se

Josefina Rosenlöv, Övergripande planering,
tel. 090-16 12 42
josefina.rosenlov@umea.se

analysgruppen@umea.se

Omslagsbild: Per Lundberg

Sammanfattning

Bostadsrätter

För samtliga lägenhetsstorlekar steg genomsnittspriset år 2021. Under året var det genomsnittliga kvadratmeterpriset för en lägenhet med ett rum 34 500 kronor, för en lägenhet med två rum 34 000 kronor, tre rum 32 600 kronor och för en lägenhet med minst fyra rum 28 000 kronor per kvadratmeter. I samtliga fall innebar detta nya rekord.

När Umeå jämförs med ett urval av andra universitetsstäder kan konstateras att priserna på bostadsmarknaderna generellt ökar för samtliga. Dyrast är det att köpa en bostadsrätt i Lund, billigast är det i Sundsvall. Bostadspriset i Umeå ligger i den övre halvan av spannet. När enbart enrumslägenheter i samma universitetsstäder studeras visar det sig att alla uppvisar en prisökning jämfört med föregående år; Umeå den största av dem med 12 procent, följt av Lund med 9 procent.

Villor

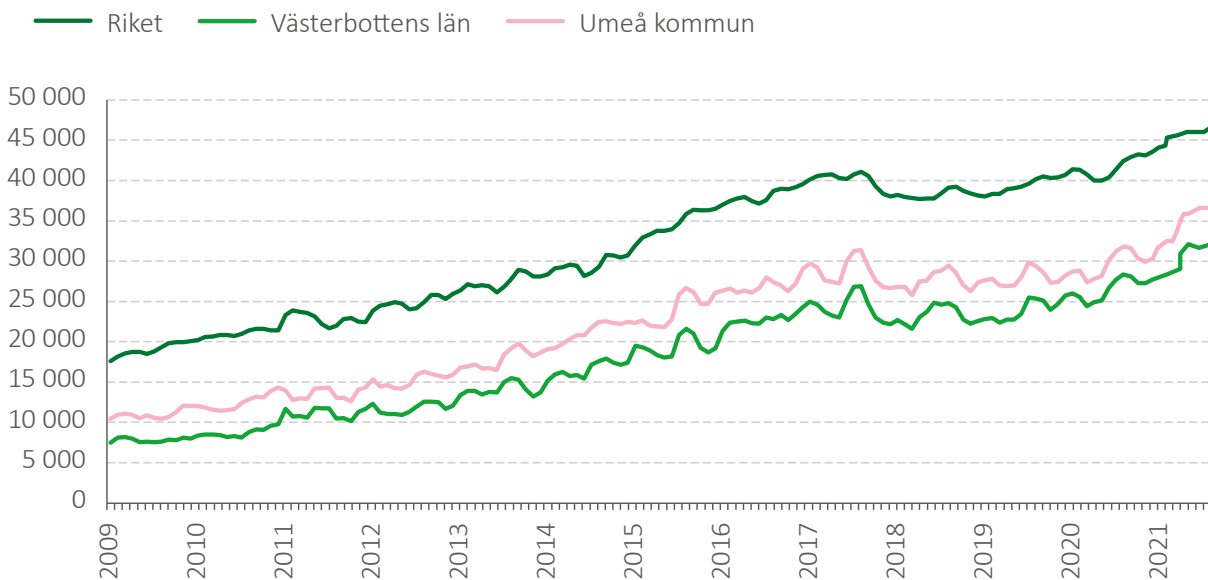
Även villamarknaden stärktes fortsatt under 2021. I hela riket ökade villapriserna, mätt i genomsnittligt kvadratmeterpris, med 15 procent jämfört med föregående. I Västerbottens län och Umeå kommun var motsvarande ökning 17 procent. I alla tre regioner innebär detta de högsta villapriserna sedan 2008. Även för det så kallade K/T-talet uppmättes rekordnivåer 2021, i såväl riket som kommunen och länet. För Umeå låg K/T-talet på 1,73 år 2021. Detta innebär att villorna i kommunen såldes för nästan tre fjärdedelar mer än taxeringsvärdet.

Bostadsrätter

Priserna på bostadsrätter fortsätter att stiga

Bostadsmarknaden i såväl Umeå som länet och riket har fortsatt stärkts under pandemins andra år. Sett över hela året noteras positiv utveckling för både bostadsrätter och villor i Umeå och övriga länet, och i många fall nya rekord.

Diagram 1. Kvadratmeterpriser på bostadsrätter.

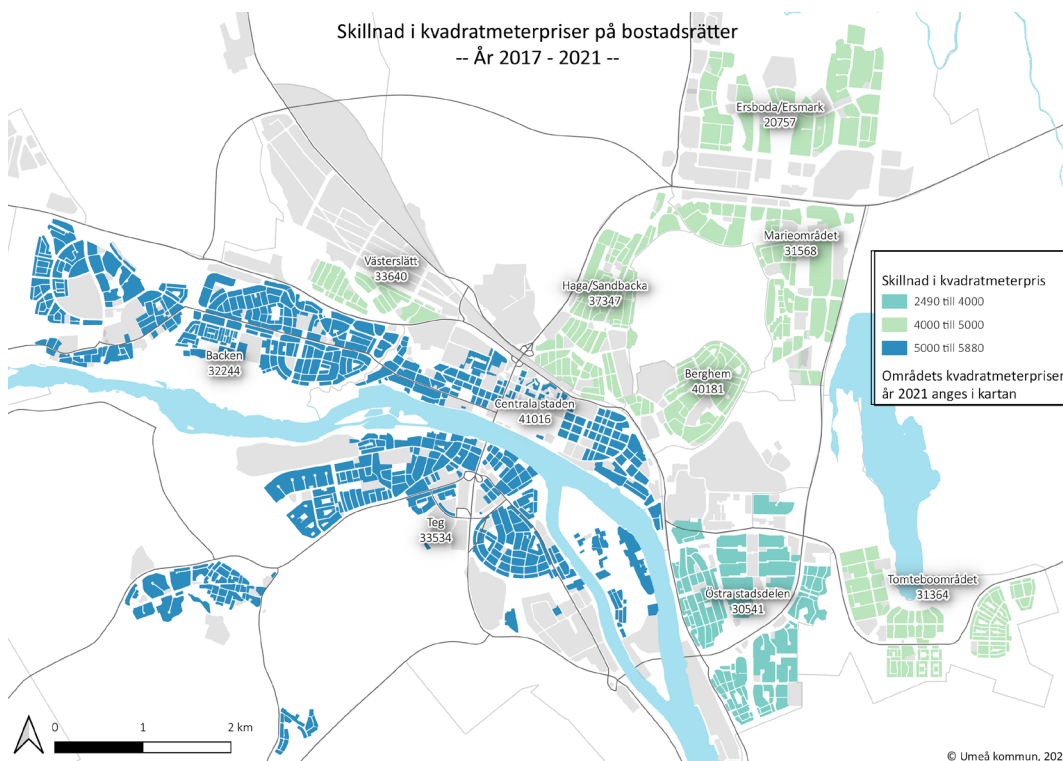


Kvadratmeterpriser på bostadsrätter. Observera tidsseriebrott år 2015 och år 2016 på grund av en förbättrad täckningsgrad. Värderna före och efter dessa tidpunkter ska jämföras med viss försiktighet.

Kvadratmeterpriserna ökar i alla stadsdelar

Samtliga stadsdelar hade högre kvadratmeterpriser år 2021 än år 2020. Den starkaste procentuella utvecklingen återfinns på Ersboda/Ersmark där priserna steg med motsvarande 22 procent från 17 400 år 2020 till 21 300 för år 2021. Därefter kom Västerslätt med 21 procent där priserna steg från 27 800 till 34 300 kronor och Haga/Sandbacka med 18 procent med en stigning från 33 600 till 39 650 kronor. Svagast prisökning noterades på motsvarande sätt i Backen där ökningen var tio procent (från 29 300 till 32 300 kronor) och i Berghem med elva procent (från 35 050 till 38 750 kronor). För samtliga stadsdelar innebar årets värden nya toppnoteringar.

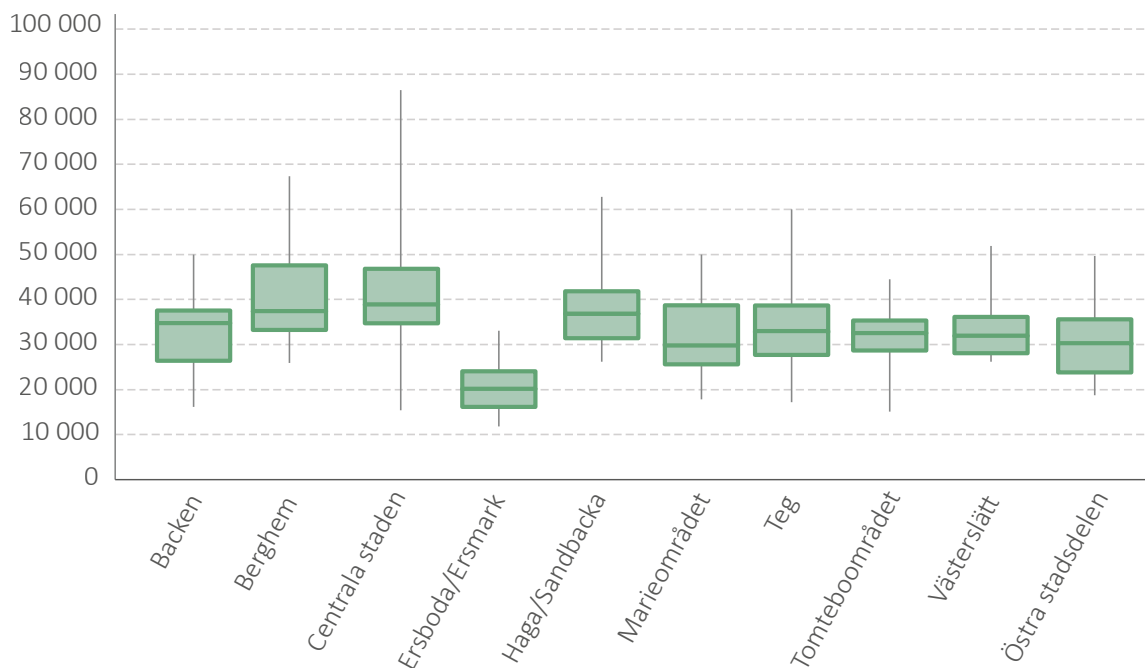
Figur 2. Karta över bostadsrätternas prisnivå år 2021 i jämförelse med år 2017.



Effekterna av Finansinspektionens nedkylning av bostadsmarknaden genom skärpta amorteringskrav år 2017 återges i Figur 2 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 2021. 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 3 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.

Figur 3. Pris per kvadratmeter på sålda bostadsrätter 2021 fördelat på stadsdelar.



Här ingår enbart områden som haft fler än 5 sålda objekt under 2021.

Hur man läser ett lådagram

Ett lådagram är ett sätt att visualisera spridningen av en variabel; i detta fall kvadratmeterpriser för bostadsrätter. I lådagrammet rangordnas alla priser från det högsta till det lägsta priset. Ändarna på linjerna visar det högsta respektive det lägsta kvadratmeterpriset på de sålda bostadsrätterna under år 2021, fördelat på de olika stadsdelarna. Lådan i lådagrammet beskriver 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.

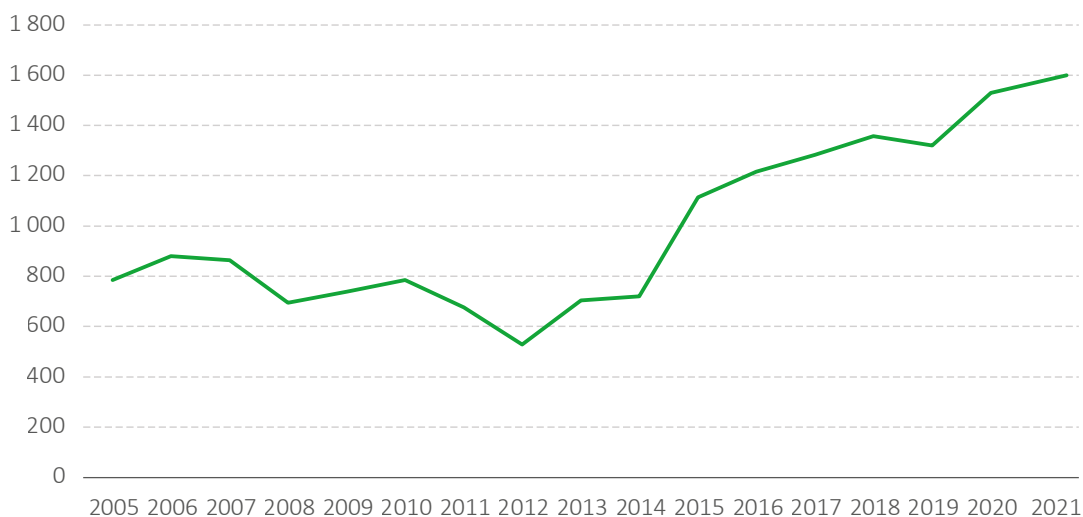
Ersboda/Ersmark fortsatt lägst priser, men utvecklingen går åt rätt håll

Ersboda/Ersmark är den stadsdelen där de genomsnittliga kvadratmeterpriserna har ökat procentuellt mest i Umeå kommun, hela 27 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 E4:an och Stora Birks handelsområde utgör, och att den kompletterande bebyggelse av exempelvis småhus som sker på Ersboda har potential att stärka kvadratmeterpriserna för området överlag.

Fortsatt ökat antal sålda bostadsrätter, centrala staden mest populärt

När det gäller antal sålda bostadsrätter noteras en svag minskning i förhållande till föregående år på Berghem, Västerslätt, Ersboda/Ersmark och Östra stadsdelen och Tomteboområdet. I övriga stadsdelar ökade antalet försäljningar. Flest bostadsrätter såldes i Centrala staden med 309 överlåtelse, en ökning som motsvarar nio procent jämfört med föregående år. Därefter följde Teg med 210 överlåtelse motsvarande en ökning på 30 procent, samt Marieområdet med 207 överlåtelse vilket i princip är oförändrat jämfört med år 2020.

Diagram 4. Antalet sålda bostadsrätter i Umeå kommun år 2021.



Villor

Priserna på villor fortsätter öka, dock inte lika mycket som för bostadsrätter

I alla tre regioner har de högsta villapriserna någonsin uppmätts under året. Umeå kommun hade ett rekordhögst genomsnittligt kvadratmeterpris på 33 800 kronor. För Västerbottens län var kvadratmeterpriset 24 300 kronor. På riksnivå var samma siffra 28 100 kronor. Med ökade kvadratmeterpriser följer ökade slutpriser, där genomsnittsvillan 2021 kostade 4 314 405 kronor, en ökning med hela 16 procent jämfört med 2020, där genomsnittspriset låg på 3 717 517 kronor.

Under pandemins första år, år 2020, var utvecklingen starkt positiv i såväl kommun och län som riket. År 2021 började med en fortsatt uppgång, till nya rekordpriser. I både Umeå och länet steg det genomsnittliga kvadratmeterpriset för en villa med 16 procent år 2021 jämfört med år 2020. I slutet av året sjönk sedan priserna något i länet medan priserna i Umeå kommun stod i princip stilla.

I alla tre regioner har de högsta villapriserna någonsin uppmätts under året. Umeå kommun hade ett rekordhögst genomsnittligt kvadratmeterpris på 33 800 kronor. För Västerbottens län var kvadratmeterpriset 24 300 kronor. På riksnivå var samma siffra 28 100 kronor.

Diagram 5. Prisutveckling villor, kr/m² (medianvärde per halvår) Umeå, Västerbotten samt riket

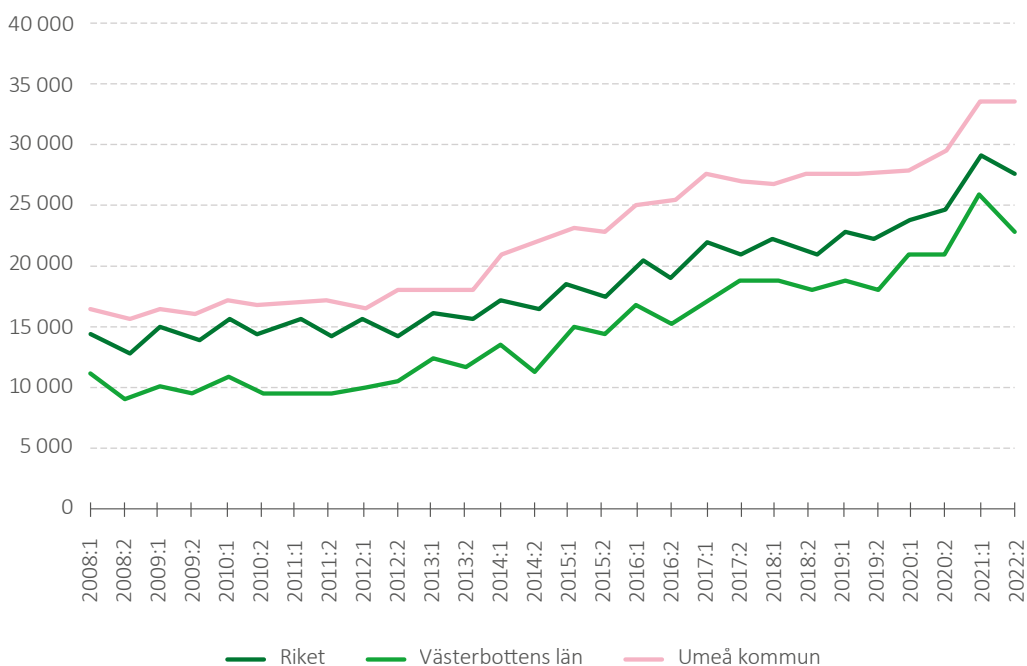
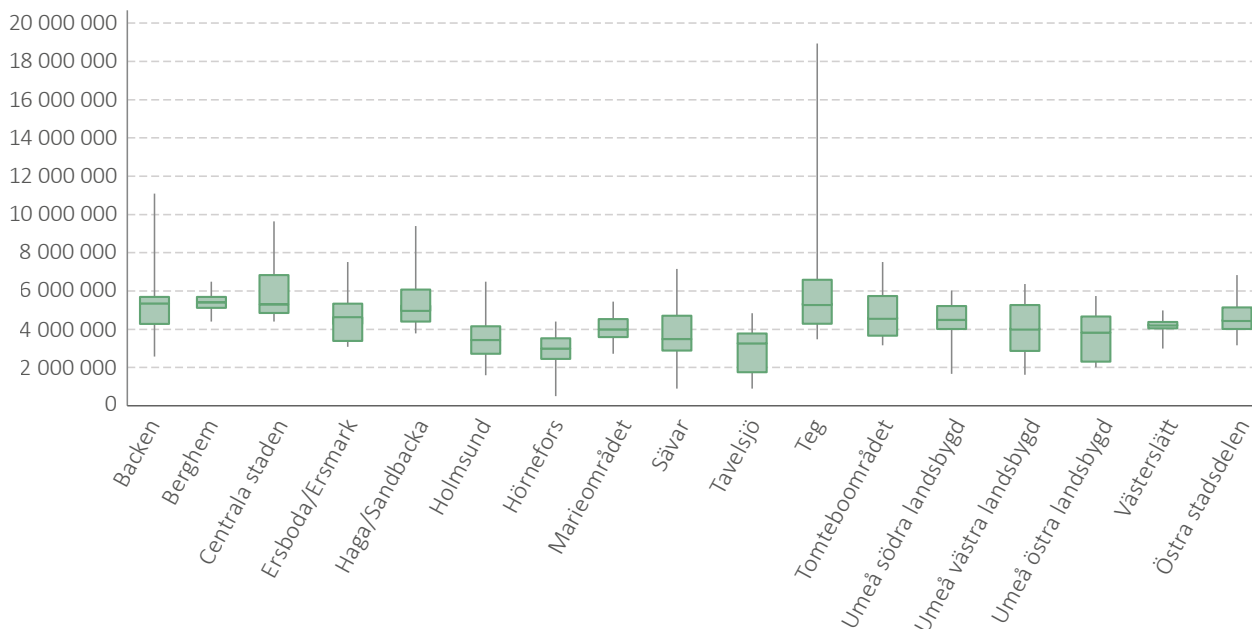


Diagram 6 nedan visar att det är generellt mindre variation i slutpriser för villor jämfört med bostadsrätter. Det finns fler villor som är väldigt mycket dyrare än genomsnittet än bland bostadsrätterna. Detta är dock inte så överraskande då det finns en större variation i storlek, skick biutor, tomtstorlek och läge bland villor jämfört med bostadsrätter.

Diagram 6. Slutpris på sålda villor 2021 fördelat på stadsdelar.

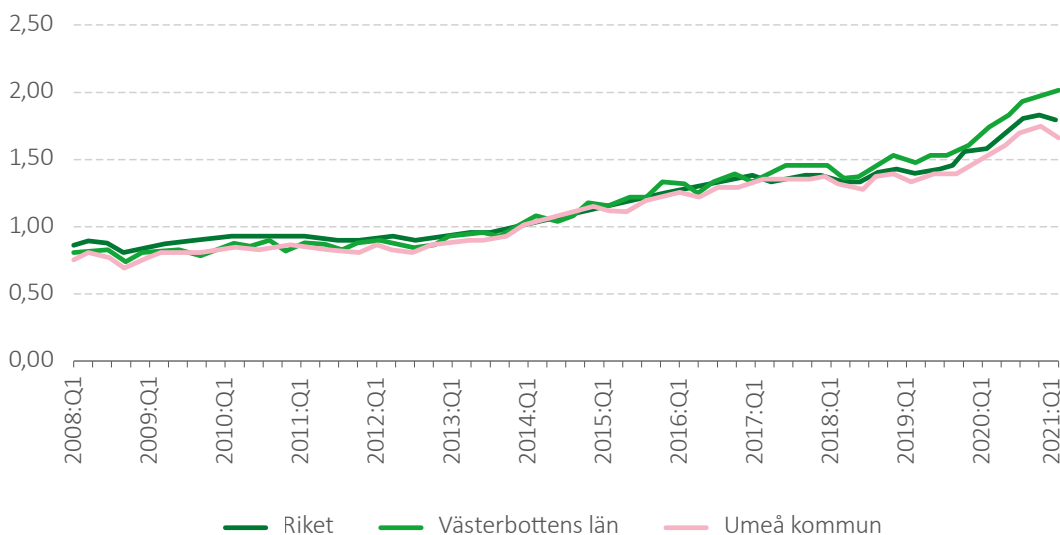


Här ingår enbart områden som haft fler än 5 sålda objekt under 2021.

Svag ökning i prisutveckling sett till köpskillingskoefficienten

Prisutvecklingen för villor kan även analyseras med hjälp av köpskillingskoefficienten 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.

Diagram 7. Prisutveckling villor, K/T-tal (medelvärde per kvartal) Umeå, Västerbotten samt riket.



Även för K/T-talet uppmättes fortsatta rekordnivåer under 2021 i såväl kommunen som länet och riket. Högst var talet för samtliga tre regioner under det tredje kvartalet, under kvartal fyra noterades sedan en nedgång. För Umeå låg K/T-talet på 1,73 det fjärde kvartalet 2021 vilket innebär att köpeskillingen är 73 procent högre än taxeringsvärdet. I länet var motsvarande värde 2,08 och i riket 1,86. Detta innebar en ökning av K/T-talet med nio procent jämfört med samma period 2020 för Umeås del. Motsvarande ökning i länet och riket var 17 respektive 13 procent.

Endast liten ökning i antal sålda villor

I Umeå kommun såldes 573 villor under 2021, vilket är på samma nivå som år 2020 då det såldes totalt 567 villor. Detta är fortfarande något lägre än rekordåren 2018 och 2019. Den genomsnittliga villan som såldes i kommunen var 131 kvadratmeter stor och kostade dryga 4,3 miljoner kronor. Under 2021 såldes totalt 1 352 villor i länet. På länsnivå var den genomsnittliga storleken på villor 126 kvadratmeter med ett försäljningspris på knappa 3 miljoner kronor. För både kommun och län var detta klara prisrekord. Diagram 8 nedan visar de senaste årens villaförsäljningar. Anledningen till den stora ökningen från 2016 till 2018 är att databasen över sålda villor utökades med fler mäklare.

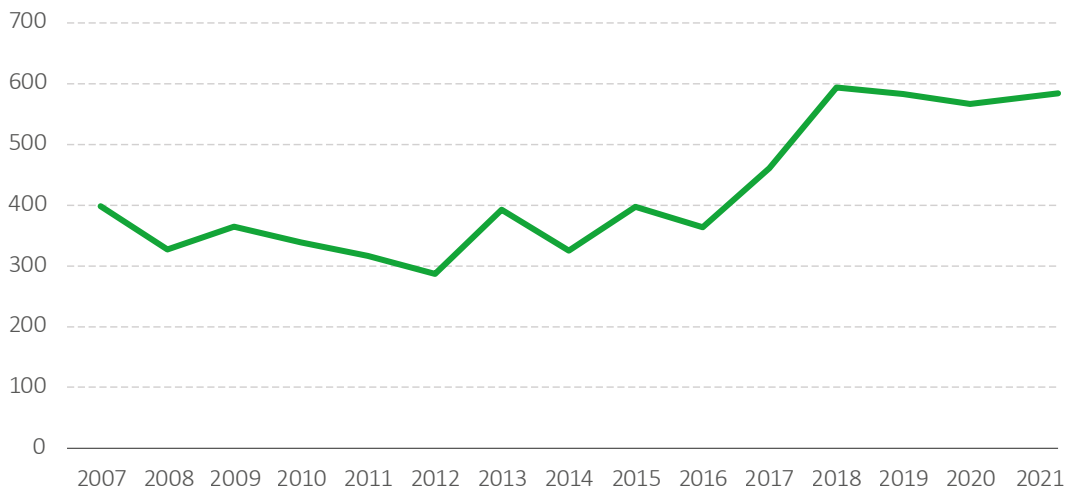


Diagram 8. Antalet sålda villor i Umeå kommun år 2021.

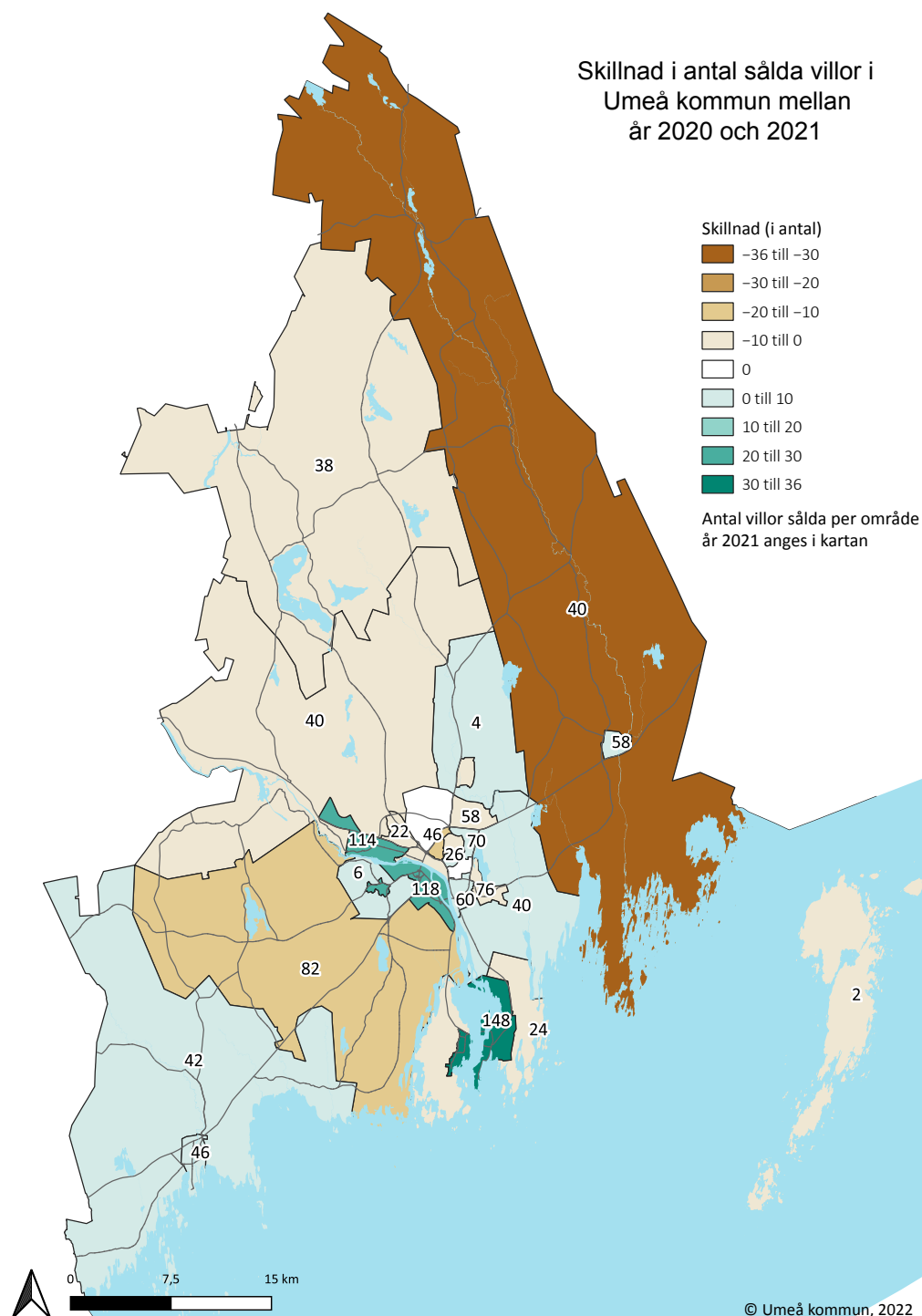
Något minskad försäljning på landsbygden trots positivt flyttnetto

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 2021, vilket kan jämföras med 186 villor år 2020, en minskning på 14,5 procent. Dock är ökningen i kvadratmeterpriser lika i både tätort och på landsbygd.

Holmsund i topp igen på antal sålda villor i kommunen

Holmsund är på samma sätt som år 2020 området i Umeå kommun där flest villor såldes år 2021, hela 174 försäljningar när man kombinerar Holmsund tätort och omland (inklusive Obbola). Detta är dessutom en liten ökning mot år 2020, då det såldes totalt 144 villor. I Umeå tätort ökade försäljningen enbart på Backen, där det såldes 118 villor jämfört med 90 villor år 2020 och på Teg, där det också såldes 118 villor jämfört med 92 villor år 2020.

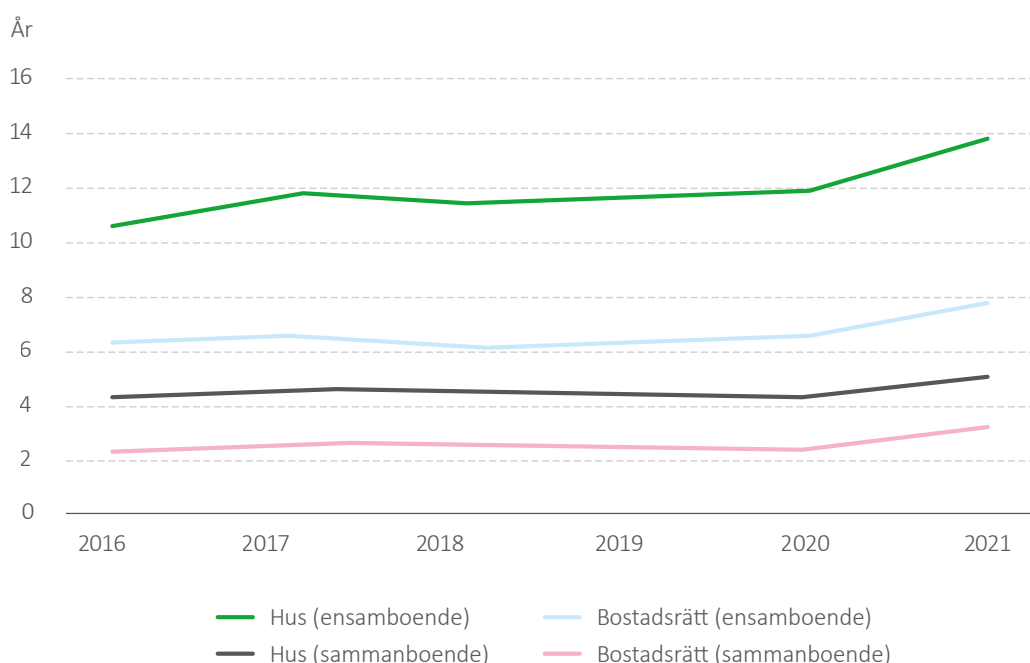
Figur 9. Förändring i antal sålda villor mellan år 2020 och år 2021.



Ökade priser riskerar att exkludera hushåll från bostadsmarknaden

I grunden är prisökningar positivt trots att det också medför att hushåll får allt svårare att ha råd med att köpa sitt boende. Diagram 10 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 fem år för att ha råd med handpenningen till köpet av en genomsnittlig villa på 130 kvadratmeter. Ett genomsnittligt ensamboende hushåll skulle behöva spara i nästan åtta 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 2021 är ett trendbrott, där bostadspriserna ökat mer än hushållsinkomsterna, det återstår att se om denna trend kommer att hålla i sig under 2022, eller om det planar ut igen.

Diagram 10. 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