

# Bostadspriser i Umeå kommun

År 2023



## Innehåll

<b>Sammanfattning</b>	<b>3</b>
<b>Bostadsrätter</b>	<b>4</b>
Varierande utveckling i stadsdelarna	5
Berghem har minskat mest efter räntehöjningarna	6
Lägsta antalet sålda lägenheter på sex år	8
Negativ prisutveckling för små lägenheter, positiv för större	9
Umeås prisutveckling följer jämförbara kommuner	10
<b>Villor</b>	<b>11</b>
Positivt avslut på 2023 för Umeå	11
K/T-talet fortsätter sjunka	13
Något fler villaförsäljningar år 2023	14
Flest sålda villor i Holmsund och Obbola	15
Tiden för sparande till eget boende fortsätter minska	16

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

Omslagsbild: AI Test Kitchen, Google

### Kontaktpersoner:

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

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

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

Linnea Persson, Strategisk utveckling  
tel. 090-16 12 44  
[linnea.persson@umea.se](mailto:linnea.persson@umea.se)

# Sammanfattning

Svagt negativ utveckling på bostadsmarknaden 2023, men vissa typer av bostäder har ökat i pris under året.

## Bostadsrätter

År 2023 inleddes positivt. I Umeå kommun steg priserna de första fem månaderna, varierade över sommaren för att sedan sjunka årets fem sista månader. Sett över hela året sjönk det genomsnittliga kvadratmeterpriset på bostadsrätter i Umeå kommun med 1,4 procent.

Prisutvecklingen på bostadsrätter per stadsdel under året varierade. I Östra stadsdelen och på Backen steg priserna med två procent vardera mellan det andra halvåret 2022 och motsvarande halvår 2023. Bland de åtta stadsdelar som hade en negativ utveckling varierade nedgången mellan minus två procent på Haga/Sandbacka och Västerslätt, och minus elva procent på Tomteboområdet.

Som tidigare är det gruppen Berghem, Centrala staden och Haga/Sandbacka som ligger högst i pris, just nu med Centrala staden i ledningen på 38 500 kronor per kvadratmeter. Klart lägst ligger fortsatt Ersboda/Ersmark med 17 800 kronor per kvadratmeter. Övriga stadsdelar ligger relativt väl samlade, med priser mellan cirka 28 500 och 32 500 kronor per kvadratmeter under det andra halvåret 2022.

Priserna på en- och tvårummare gick ner under året, med tre respektive fyra procent. För lägenheter med tre rum respektive fyra rum eller fler ökade priserna istället, med en respektive fyra procent.

## Villor

År 2022 började med en fortsatt uppgång till nya rekordpriser under det första halvåret. I samband med räntehöjningarna som startade i mitten av år 2022 vände utvecklingen sedan nedåt. En nedgång under det andra halvåret är inget ovanligt, så har det historiskt sett ut i både kommunen, länet och riket. Dock var de under 2022 de största under vår mätperiod, mätt i både procent och kronor per kvadratmeter. Medianpriset på de sålda villorna år 2023 var knappt 4,1 miljoner.

Under det första halvåret 2023 fortsatte priserna på villor att falla i Umeå med sex procent jämfört med halvåret innan. Men året avslutades positivt med en ökning på en procent. Det genomsnittliga kvadratmeterpriset landade på 30 200 kronor vilket är högre än år 2020, men lägre än de två senaste åren. På samma sätt ser det ut i riket.

Även för K/T-talen fortsatte nedgången under 2023. I Umeå sjönk talet under det första och andra kvartalet, steg det tredje och vände sedan nedåt igen under det fjärde kvartalet. Det landade på 1,54, vilket innebär att köpeskillingen var 54 procent högre än taxeringsvärdet under perioden. Det är det lägsta värdet sedan det tredje kvartalet 2020.

# Bostadsrätter

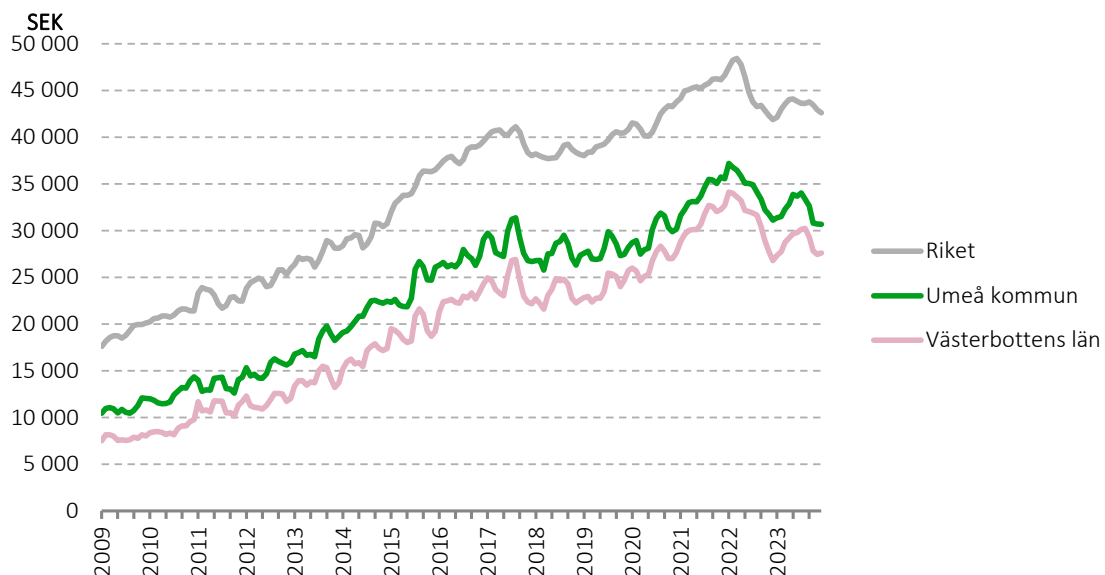
Under 2021 steg kvadratmeterpriset för bostadsrätter i både Umeå kommun och i Västerbottens län med 18 procent. I riket steg de med sex procent. År 2022 inleddes sedan också starkt med nya rekordpriser i januari. Men sedan vände det nedåt. I riket som helhet kom toppen något senare men sjönk sedan konsekvent 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.

År 2023 var lugnare. Året inleddes med en positiv period, där priserna ökade mellan 0,3 och 3 procent per månad. Juni var årets första månad med negativ utveckling då priserna backade med en procent. I slutet av sommaren började priserna tillfälligt öka igen för att sjunka resten av året. Sett över hela året sjönk det genomsnittliga kvadratmeterpriset på bostadsrätter i Umeå kommun med 1,4 procent. I Västerbotten gick priserna upp 3,1 procent under samma period, och i riket 1,7 procent upp.

I Umeå låg genomsnittspriset per kvadratmeter i januari 2023 på 31 400 kronor. Det landade på 30 700 kronor per kvadratmeter i december. Detta är på samma nivåer som priserna under den andra halvan av år 2020. I Västerbotten var motsvarande 27 600 kronor årets sista månad, och i riket 42 600 kronor.

**Figur 1 Kvadratmeterpriser på bostadsrätter i Umeå kommun, Västerbotten och riket**

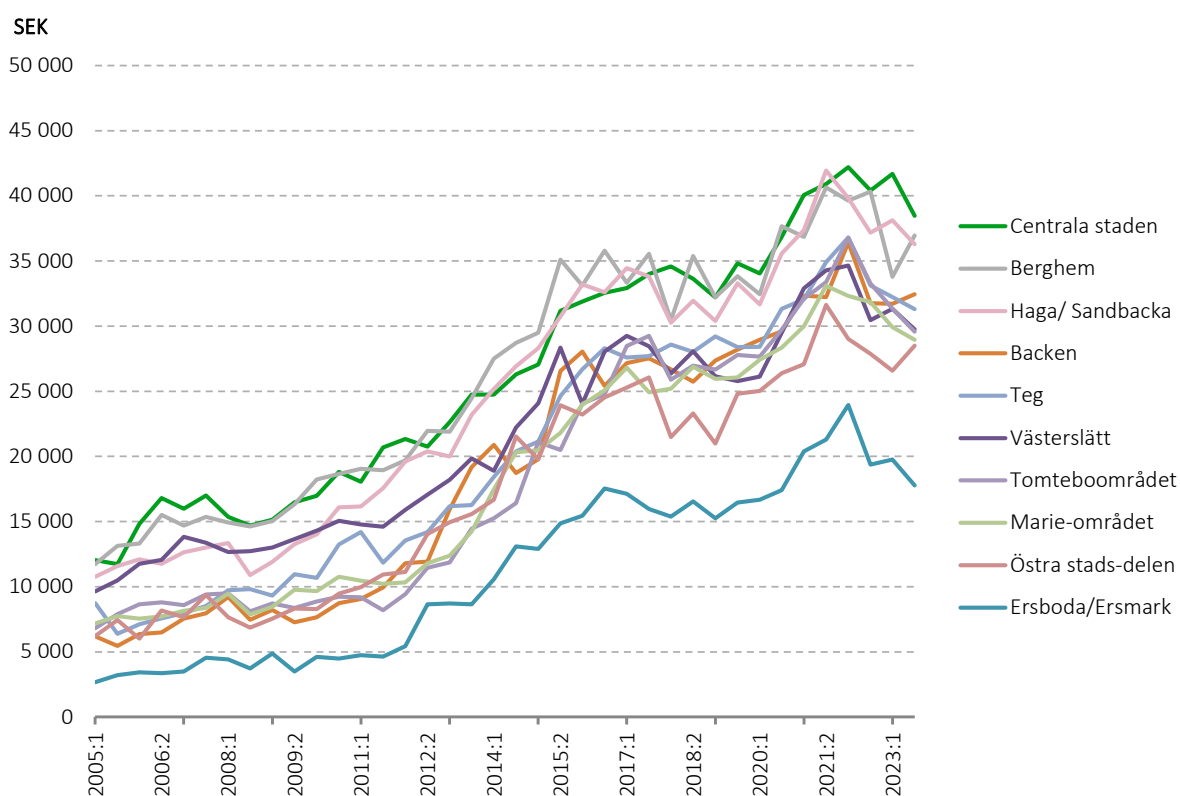


## Varierande utveckling i stadsdelarna

Den sammanlagda prisutvecklingen på bostadsrätter under 2023 var positiv i två av de tio stadsdelarna. I Östra stadsdelen och på Backen steg priserna med två procent vardera mellan det andra halvåret 2022 och motsvarande halvår 2023.

Bland de åtta områdena med sjunkande priser var det Haga/Sandbacka och Västerslätt som hade de minsta nedgångarna, med minus två procent. I Centrala staden och på Teg sjönk priserna med fem procent vardera, på Berghem och Ersboda/Ersmark med åtta procent vardera, på Marieområdet med nio procent och på Tomteboområdet med elva procent.

**Figur 2 Kvadratmeterpriser på bostadsrätter mellan år 2005-2023 i Umeås stadsdelar**



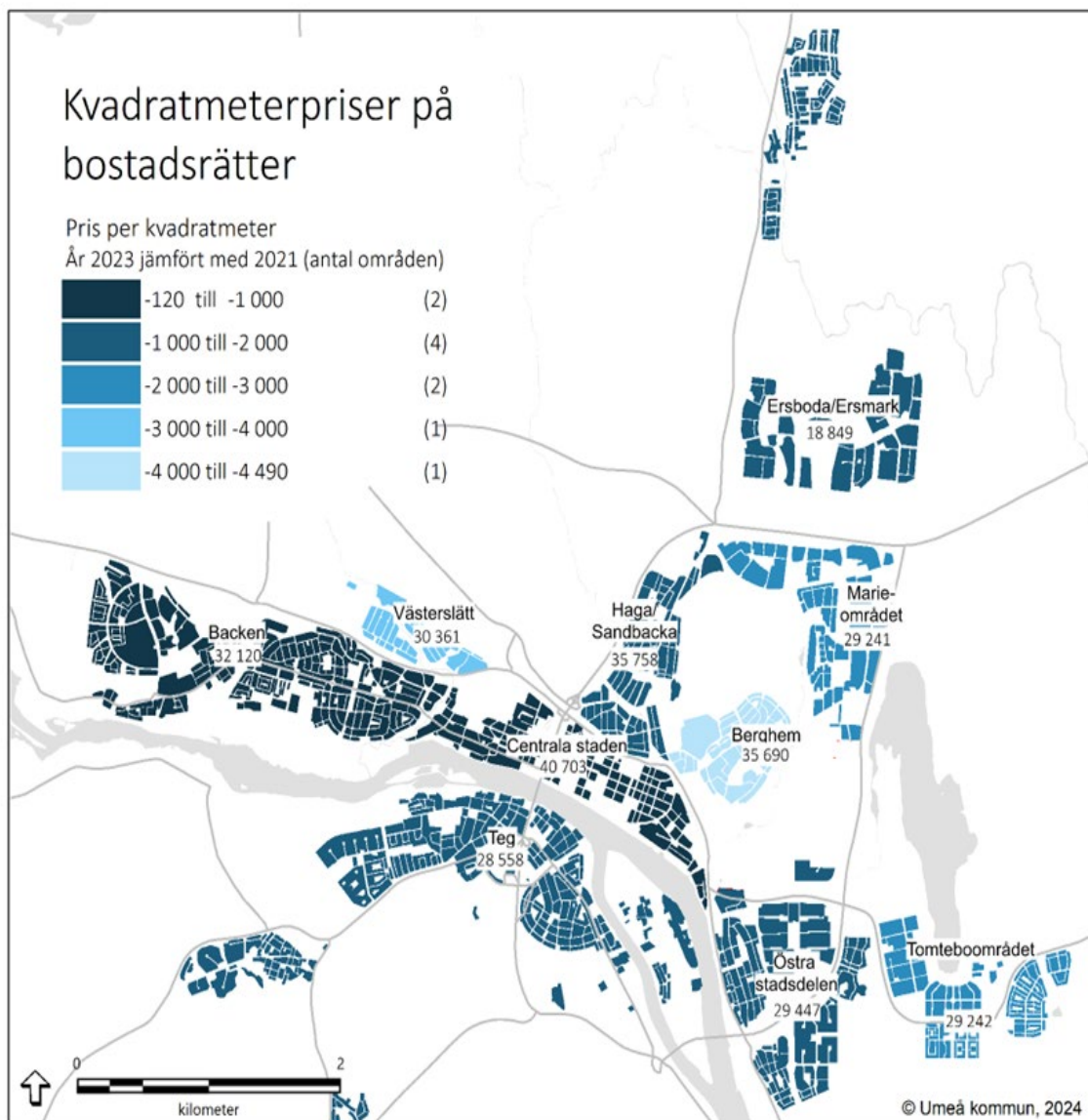
Som tidigare är det gruppen Berghem, Centrala staden och Haga/Sandbacka som ligger högst i pris, med växlande inbördes ordning - just nu med Centrala staden i ledningen med 38 500 kronor per kvadratmeter. I alla tre områden sjönk priserna under året.

Klart lägst ligger fortsatt Ersboda/Ersmark med 17 800 kronor per kvadratmeter. Övriga stadsdelar ligger relativt väl samlade, med priser mellan cirka 28 500 och 32 500 kronor per kvadratmeter under det andra halvåret 2023. Även om priserna på Ersboda/Ersmark ligger en bit under övriga stadsdelar sker gradvis en utjämning av priserna i staden. År 2005 betalade köparna mer än fyra gånger så mycket i de populäraste stadsdelarna jämfört med på Ersboda/Ersmark. Jämfört med år 2023 då köparna betalade strax över dubbelt så mycket.

## Berghem har minskat mest efter räntehöjningarna

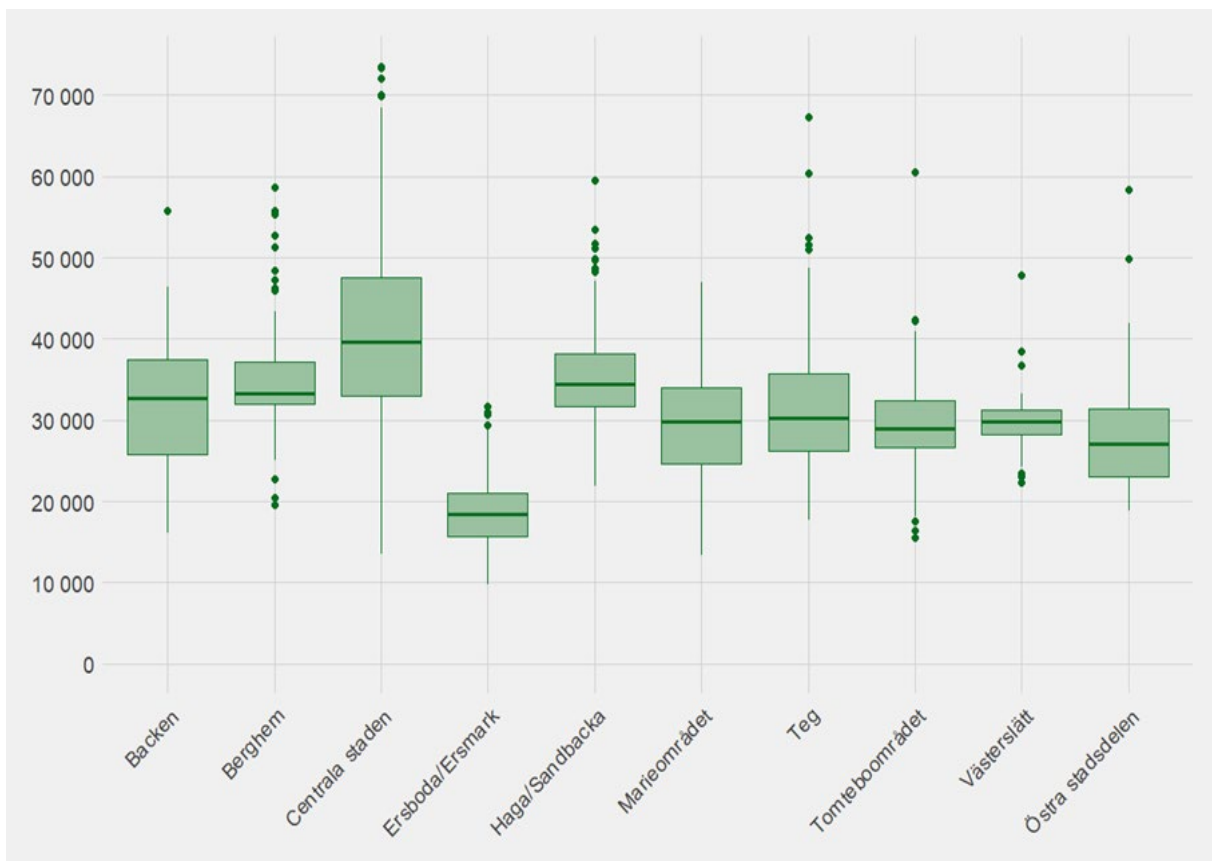
Mellan år 2021 och år 2023 har kvadratmeterpriserna på bostadsrätter i Umeå sjunkit i alla stadsdelar. Detta förklaras av att styrräntan i Sverige började höjas i maj 2022. Stadsdelarna har dock påverkats i olika utsträckning där vissa stadsdelar har drabbats betydligt hårdare än andra. Berghem är stadsdelen där priserna sjunkit allra mest. Det är samtidigt en av de tre stadsdelar som vanligtvis ligger i topp på prinsnivå. I de två andra stadsdelarna, Haga/Sandbacka och Centrala staden, har priserna också sjunkit. Men inte alls i samma utsträckning som på Berghem. Även Västerslätt har påverkats starkt av räntehöjningarna. I centrala staden och på Backen har priserna sjunkit minst.

**Figur 3 Bostadspriser per stadsdel med jämförelse mellan år 2023 och 2021**



I figur 4 framgår att priserna är absolut högst i centrala staden, därefter följt av Haga/Sandbacka, Berghem och Backen. Den största variationen av kvadratmeterpriser hittas också i centrala staden, där priserna varierat mellan 13 000 kronor per kvadratmeter och 73 000 kronor per kvadratmeter. Det är vanligare att det sker försäljningar där kvadratmeterpriset är betydligt högre än det genomsnittliga priset än att de är betydligt lägre. Berghem, Tomteboområdet och Västerslätt är de enda stadsdelar som har sådana avvikelser under 2023. Men dessa extremvärden ligger ofta endast marginellt utanför lådans linjer.

**Figur 4 Kvadratmeterpriser på sålda bostadsrätter 2023 fördelat på stadsdelar**



#### 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 1,5 gånger prisskillnaden 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 extremvärde med en prick i figuren.

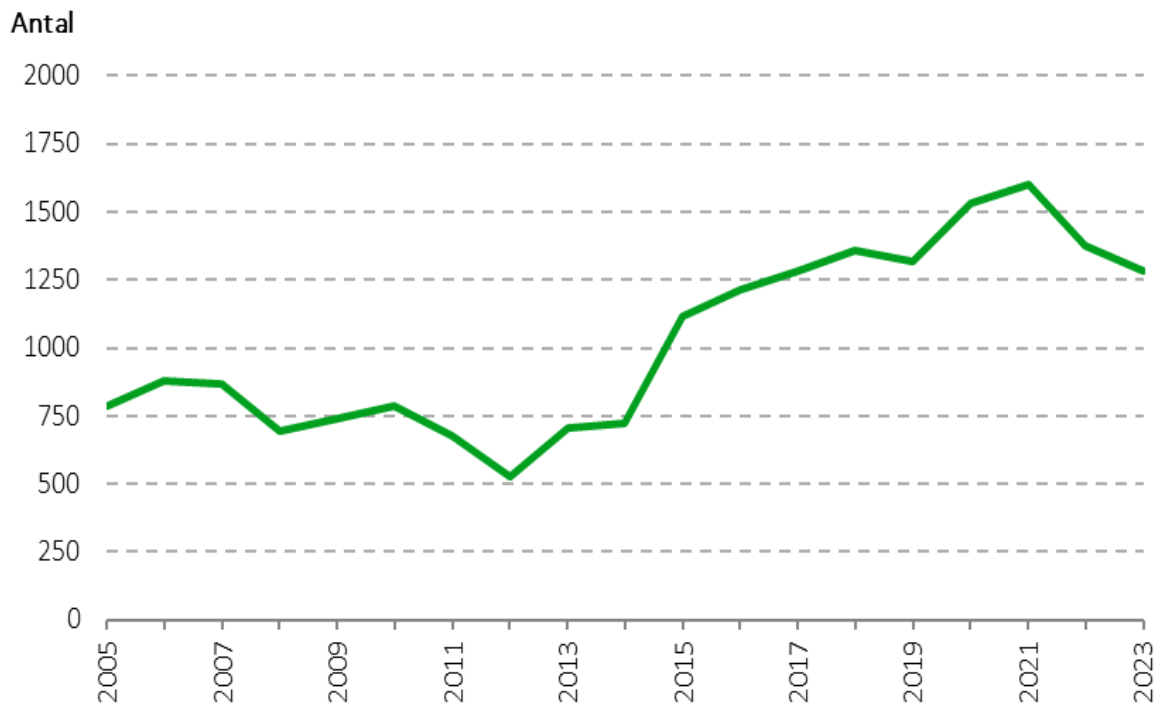
## Lägsta antalet sålda lägenheter på sex år

I och med styrräntehöjningarna som började i mitten av år 2022 saktade bostadsförsäljningarna in. År 2022 redovisade färre antal sålda bostadsrätter jämfört med år 2021 och år 2023 såldes än färre. De 1 285 bostadsrätter som såldes år 2023 är därmed den lägsta årssummeringen sedan år 2017.

Flest bostadsrätter såldes i Centrala staden (251 överlåtelse), i paritet med antalet 2022. Därefter följde Marie-området med 163 överlåtelse (en nedgång på 20 procent) samt Haga/Sandbacka samt Backen med 149 överlåtelse vardera (uppgångar på 13 respektive 10 procent).

På Backen skedde det ungefär lika många bostadsförsäljningar år 2023 som år 2021. I övriga stadsdelar har det sålts mellan 10% och 40% färre bostadsrätter under samma period. Västerslätt och Teg är de som påverkats starkast i detta avseende.

**Figur 5 Antal sålda bostadsrätter i Umeå kommun åren 2005-2023**



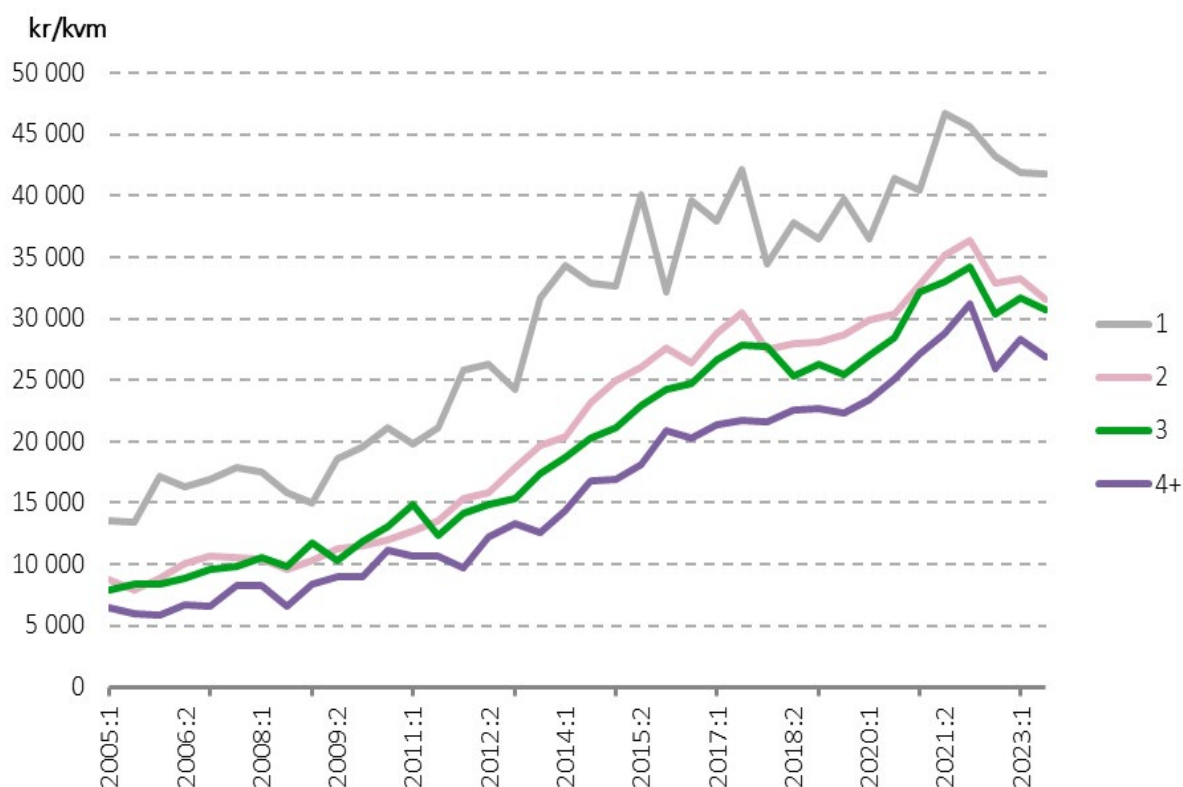


## Negativ prisutveckling för små lägenheter, positiv för större

Vanligtvis uppvisar enrummarna i Umeå en svag nedgång under det första halvåret för att sedan öka under det andra, men de två senaste åren har priserna sjunkit även det andra halvåret. Priserna gick ner tre procent under år 2023, vilket dock är en mindre nedgång jämfört med 2022 års sju procent. Även tvåorna sjönk i pris under år 2023, fyra procent lägre än 2022 års priser. Likt ettorna hade de också en nedgång på sju procent under år 2022.

För treor och fyror ökade priserna under år 2023. Treorna ökade en procent, efter ett tapp på åtta procent under år 2022. För fyror och ännu större lägenheter ökade det genomsnittliga kvadratmeterpriset med fyra procent under år 2023, en kontrast till utvecklingen under år 2022 då priserna sjönk med tio procent.

**Figur 6 Kvadratmeterpriser på sålda bostadsrätter i Umeå efter lägenhetsstorlek**

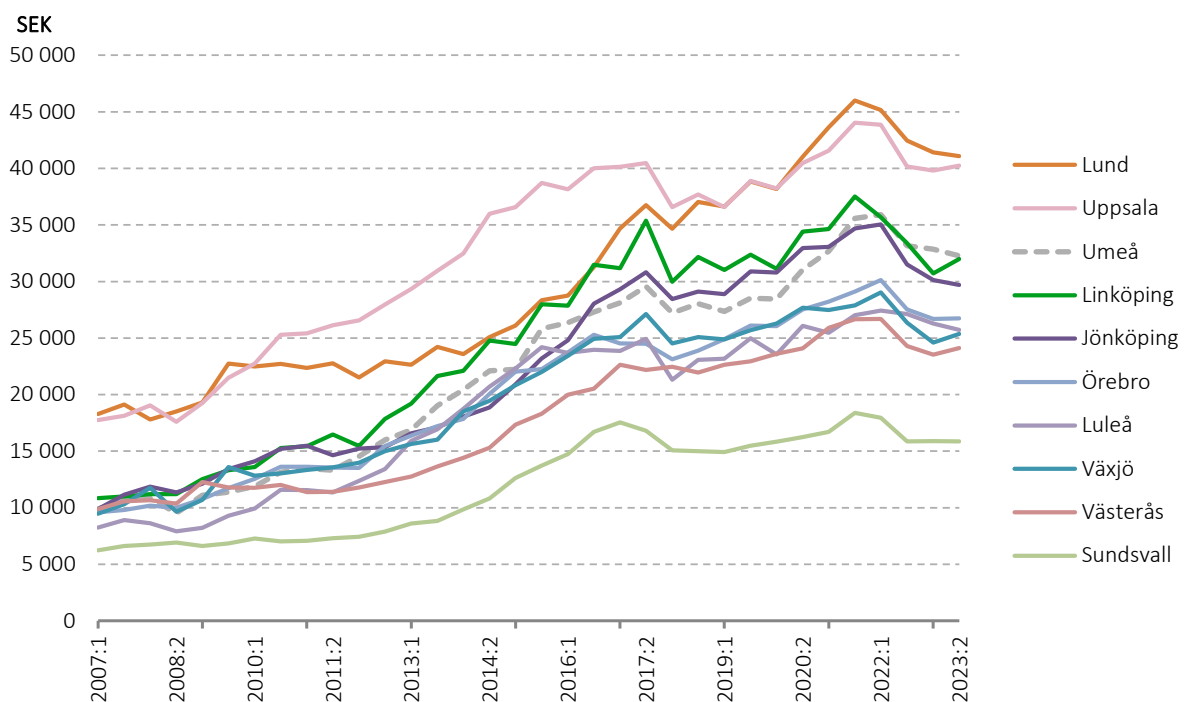


## Umeås prisutveckling följer jämförbara kommuner

Bostadsmarknaden i universitetsstäder är speciell. Här jämförs därför utvecklingen i Umeå kommun med nio andra utvalda städer med liknande förutsättningar. Priserna på bostadsrätter under 2023 sjönk i samtliga jämförelsekommuner utom två där priserna stod stilla. 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. Värt att notera är att mönstret under 2023 bröts för ett antal kommuner, inte bara Umeå.

Vid en jämförelse mellan andra halvåret 2023 och andra halvåret 2022 var det en prisminskning för samtliga städer utom Uppsala och Sundsvall 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. Jönköping uppvisade den största minskningen av genomsnittliga kvadratmeterpriser, sex procent ner. Umeå med sina tre procent ligger på den genomsnittliga nedgången för kommunerna.

**Figur 7 Kvadratmeterpriser på sålda bostadsrätter per studentstad**



Dyrast är det fortsatt att köpa en bostadsrätt i Lund eller Uppsala, där kvadratmeterpriset ligger på 41 100 respektive 40 300 kronor per kvadratmeter det andra halvåret 2023. Billigast är det i Sundsvall där en bostadsrätt kunde köpas för 15 900 kronor per kvadratmeter under samma period. Bostadspriset i Umeå ligger på 32 300 kronor per kvadratmeter.

# Villor

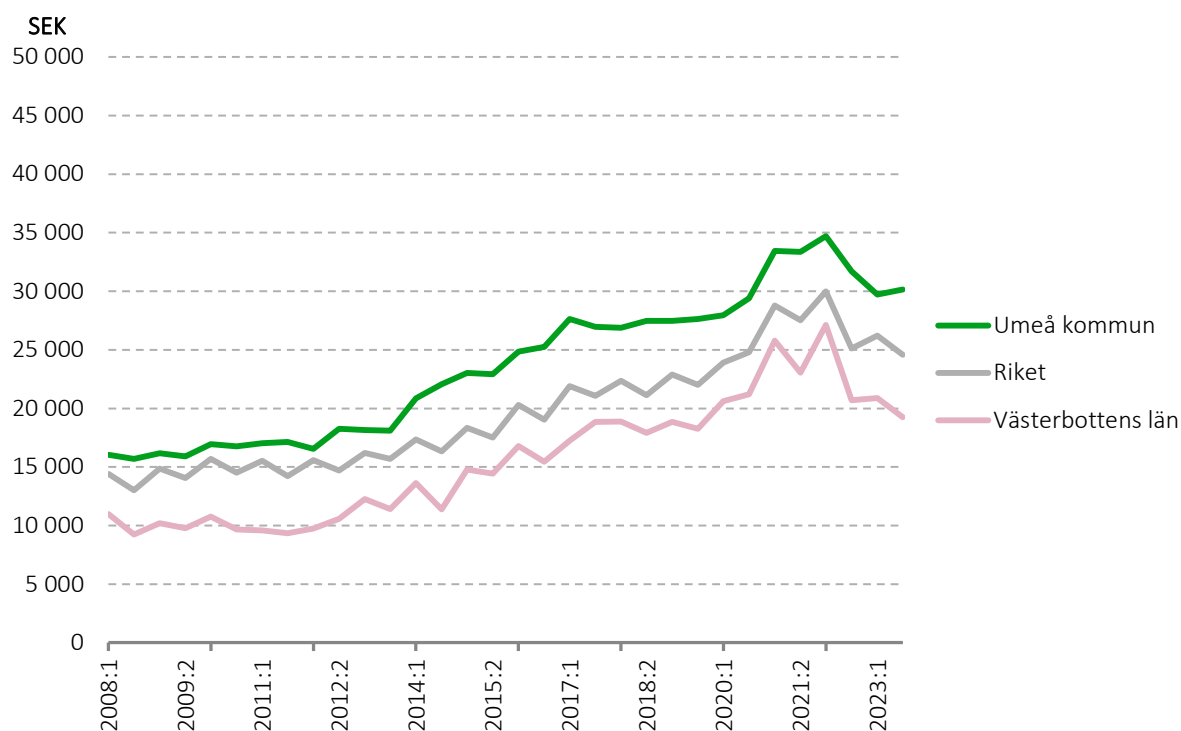
## Positivt avslut på 2023 för Umeå

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. I samband med räntehöjningarna som startade i mitten av år 2022 vände utvecklingen sedan nedåt. En nedgång under det andra halvåret är inget ovanligt, så har det historiskt sett ut i både kommunen, länet och riket. Dock var de under 2022 de största under vår mätperiod, mätt i både procent och kronor per kvadratmeter.

Under det första halvåret 2023 fortsatte priserna på villor att falla i Umeå med sex procent jämfört med halvåret innan. Men året avslutades positivt med en ökning på en procent. Det genomsnittliga kvadratmeterpriset landade på 30 200 kronor vilket är högre än år 2020, men lägre än de två senaste åren. Medianpriset var knappt 4,1 miljoner.

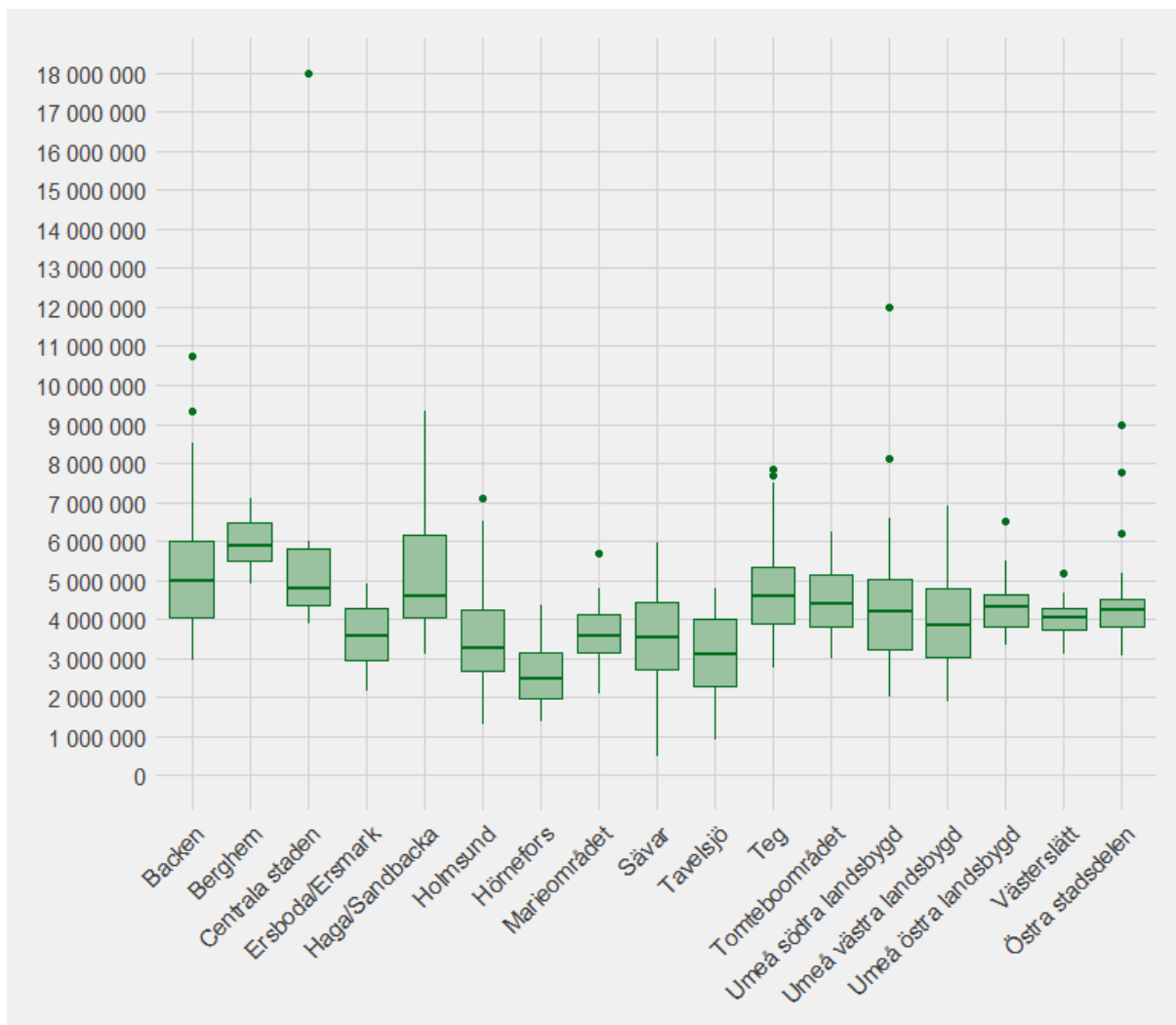
I länet och i riket steg priserna under det första halvåret 2023 med en respektive fyra procent. Medan det sjönk under andra halvåret, åtta procent i länet och sex i riket. I länet var det genomsnittliga kvadratmeterpriset 19 300 kronor under andra halvåret 2023, vilket är strax över 2019 års priser men längre än priset år 2020.

Figur 8 Medelpriser på sålda villor per kvadratmeter boyta



I figur 9 visas variationen på försäljningspriser på de villor som såldes under 2023 i Umeå kommun. I centrala staden finns ett extremvärde som avviker mer än andra extremvärden, ett hus som var betydligt större än genomsnittet i centralt, älvsnära läge. Variationen på villapriser är relativt stor på Backen, Haga/Sandbacka, Sävar och TavelSJö. Medan försäljningspriserna varierar betydligt mindre på Berghem, Marieområdet, Umeå östra landsbygd, Västerslätt och Östra stadsdelen. Holmöns har den absolut minsta variationen men det beror på att det endast är en försäljning som skett.

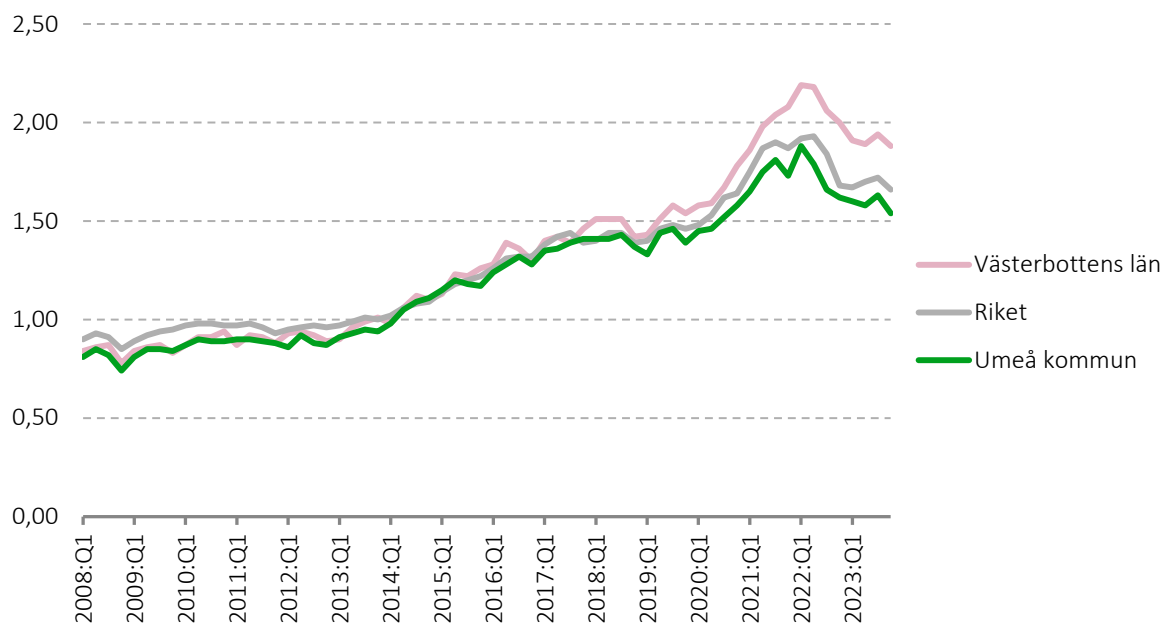
**Figur 9 Försäljningspriser på villor i Umeå kommun år 2023**



## K/T-talet fortsätter sjunka

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 då man genom att använda taxeringsmättet tar hänsyn till villans läge, standard, ålder och storlek.

**Figur 10 K/T-tal för sålda villor per kvartal**



Även för K/T-talen uppmättes nya rekord under den första delen av 2022, i såväl kommunen som länet och riket, sedan sjönk det. Under 2023 fortsatte nedgången. I Umeå sjönk talet under det första och andra kvartalet, steg det tredje och vände sedan nedåt igen under det fjärde kvartalet. Det landade på 1,54, vilket innebär att köpeskillingen var 54 procent högre än taxeringsvärdet under perioden. Det är det lägsta värdet sedan det tredje kvartalet 2020.

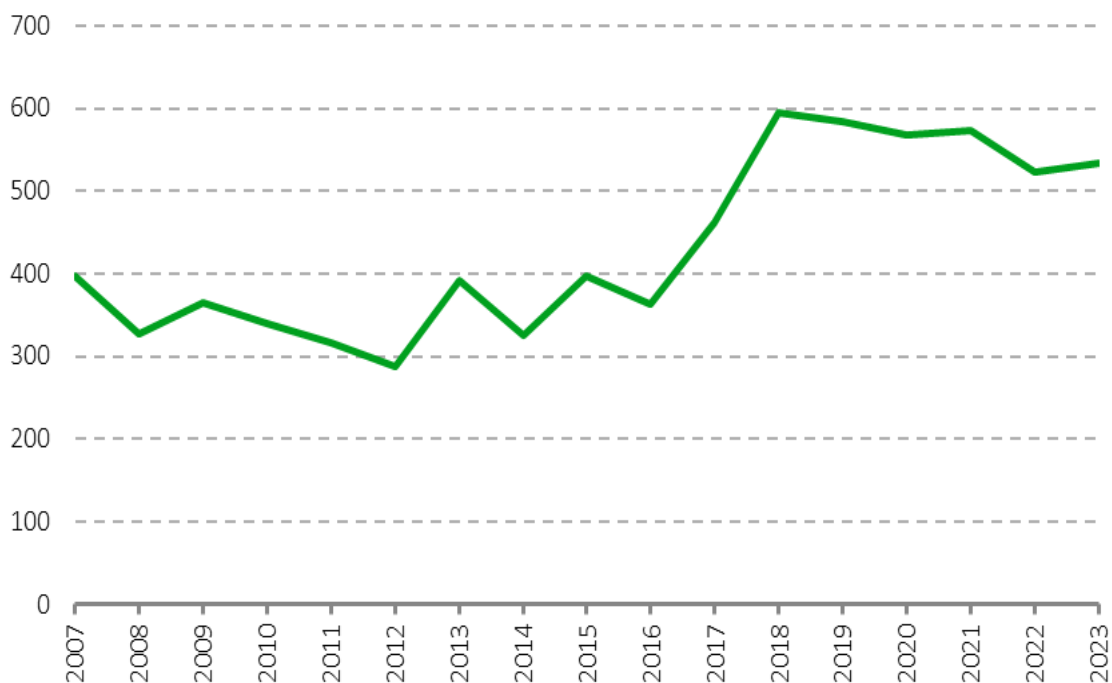
Länet uppvisar exakt samma mönster, sjunkande K/T-tal kvartal ett, två och fyra och en ökning under det tredje kvartalet. Här landade det på 1,88 under det fjärde kvartalet, i nivå med det värde som uppmättes under det första kvartalet 2021. I riket steg K/T-talet under både kvartal två och tre, men sjönk precis som i kommunen och i länet under kvartal ett och fyra. Det sista kvartalet landade det här på 1,66, vilket är i nivå med det värde som uppmättes under det fjärde kvartalet 2020.

K/T-talets utveckling i Umeå och länet stämmer ganska bra överens med utvecklingen i riket. Värdet har ökat tämligen stabilt sedan slutet av 2013, med ett antal mindre svackor. De tre senaste åren har dock skillnaderna varit större mellan regionerna.

## Något fler villaförsäljningar år 2023

Det såldes 534 villor i Umeå kommun under 2023, något fler än år 2022 då det såldes 523 villor. Figur 11 visar utvecklingen av sålda villor under åren 2007 till 2023. Den genomsnittliga villan som såldes i kommunen var 135 kvadratmeter stor och såldes för 4,08 miljoner. Detta är lägre än år 2022 då det genomsnittliga försäljningspriset var 4,34 miljoner. De genomsnittliga försäljningspriserna ökade något under andra halvåret jämfört med första halvåret. Försäljningspriserna under andra halvåret 2023 var endast drygt 50 000 kronor lägre än försäljningspriserna under andra halvåret år 2022. De stora skillnaderna i pris mellan år 2022 och år 2023 beror till stor del på att försäljningspriserna under första halvåret 2022 fortfarande var opåverkade av räntehöjningarna.

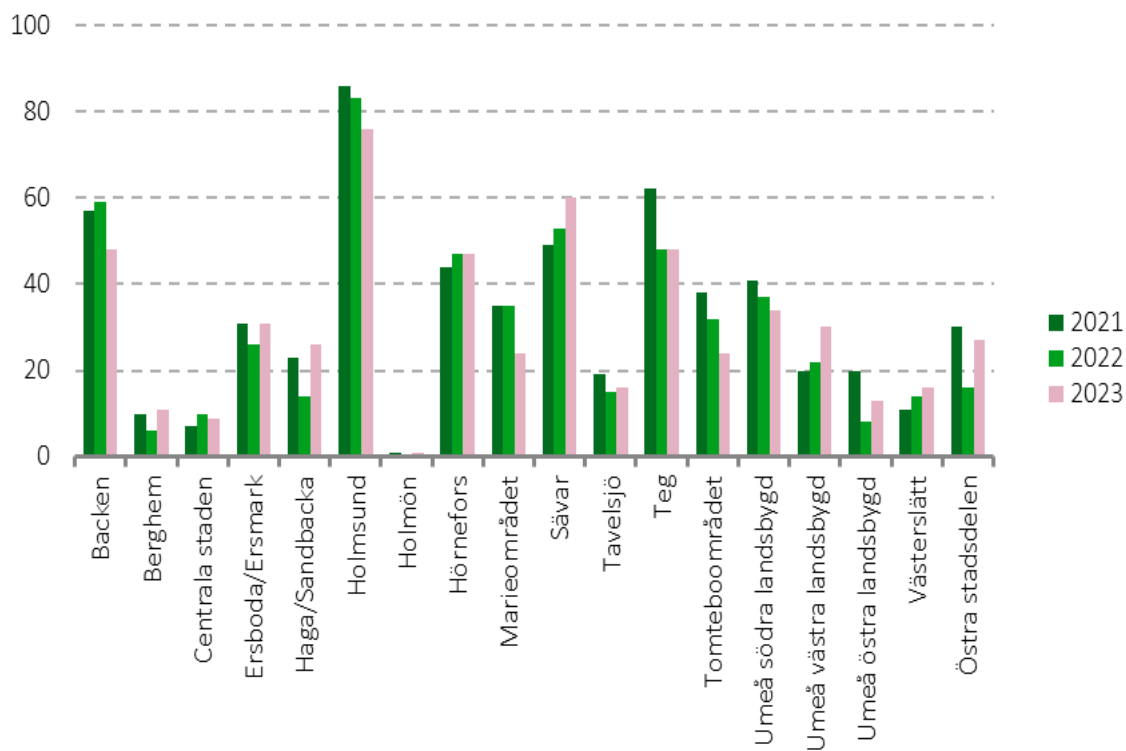
**Figur 11** Antal sålda villor per år i Umeå kommun



## Flest sålda villor i Holmsund och Obbola

Antalet sålda villor per område i Umeå kommun visas i figur 12. Likt tidigare är området med flest sålda villor Holmsund med 76 försäljningar år 2023. Det skedde något färre försäljningar under 2023 jämfört med 2021, men fler än år 2022. Det har sålts fler villor år 2023 än senaste två åren på Haga/Sandbacka, Västerslätt, Umeå västra landsbygd och i Sävar. Medan det har sålts färre på Backen, Marieområdet, Tomteboområdet och Umeås södra landsbygd.

Figur 12 Antal sålda villor per område i Umeå kommun

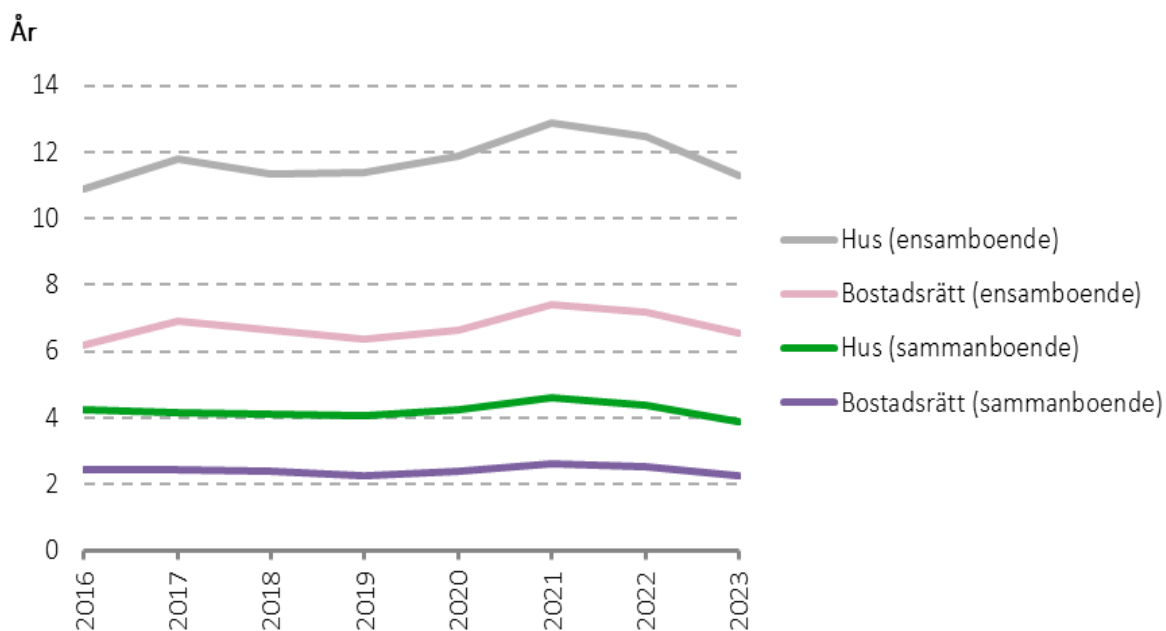


## Tiden för sparande till eget boende fortsätter minska

I grunden är prisökningar positivt. Värdet för de som äger en bostad har tillgångar som ökar i värde och incitamenten för bostadsbyggande ökar. Men det medför också att hushåll får allt svårare att ha råd med att köpa sitt boende och att skuldsättningen ökar. 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 knappt fyra år för att ha råd med handpenningen till köpet av en genomsnittlig villa. Ett genomsnittligt ensamboende hushåll skulle behöva spara i knappt 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 och 2023 är ett trendbrott, där bostadspriserna minskat.

**Figur 13** År av sparande till handpenning för olika typer av bostadshushåll





**Strategisk utveckling**

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)