

Bostadspriser och ekonomiska förutsättningar för att bygga i Umeå kommun

År 2011–2017



Innehåll

Inledning	4
Sammanfattning	5
Bakgrund och syfte	6
Data	7
Småhus	8
Bostadsförsäljningarna av småhus sker över hela Umeå kommun	8
Priserna för villor har varit stigande under en längre period.....	9
Tilltagande prisutveckling från 2011 och framåt.....	10
Umeå klarar sig väl i relation till våra jämförelsekommuner	11
Beräknade villapriser	12
Positiv utveckling av villapriser där tätortsnära landsbygd stärkts	13
Utvecklingen i tätorterna varierar.....	14
Utvecklingen i översiktsplanens tillväxtområden.....	16
Boende längs kusten och älven	22
Flerbostadshus	23
Närmare 7 200 bostadsrätter har bytt ägare under de senaste 6 åren.....	24
Beräknade kvadratmeterpriser	25
Är det lönsamt att bygga?	27
Hur mäts incitament till bostadsbyggande över tid?	27
Förklaringsmodellen Tobins Q.....	27
Tobins Q för småhus.....	28
Förutsättningarna för villor har stärkts sedan 2011.....	28
Förutsättningarna i bebyggelsescenariots tillväxtstråk har förbättrats sedan 2011	29
Bostadsrättspriserna har skapat förutsättningar för nya geografier	34
Stigande produktionskostnader inom byggindustrin hämmar.....	35
Sammanfattande analys	37
Källor	40

Besök vår hemsida: www.umea.se/statistik

Omslagsbild: Josefina Rosenlöv

Kontaktpersoner:

Josefina Rosenlöv, Övergripande planering,
Tel. 090-16 12 42

Daniel Levisson, Övergripande planering,
Tel. 090-16 12 57

Peter Thuresson, Övergripande planering,
Tel. 090-16 23 70

Figurförteckning

Figur 1: Umeå kommuns bostadsbestånd, 2016.....	6
Figur 2: Prisutvecklingen per halvår, villor Umeå kommun, 2007–2017	9
Figur 3: Försäljningspris villor Umeå kommun, 2011–2017	10
Figur 4: Prisutveckling av villor, 2000–2016, Umeå och dess jämförelsekommuner	11
Figur 5: Kvadratmeterpriser på sålda bostadsrätter	24
Figur 6: Utveckling bostadsrättspriser, Umeå tätort efter stadsdel, 2011–2017	24
Figur 7: Genomsnittlig prisutveckling per kvadratmeter, flerbostadshus och småhus, indexerad utveckling (2006=index 100).....	36

Tabellförteckning

Tabell 1: Antalet sålda villor efter hustyp	7
Tabell 2: Antalet sålda bostadsrätter efter antal rum	7
Tabell 3: Indexerad prisutveckling, 2000–2016 samt medelpris 2016, villor, Umeå och jämförelsekommuner.....	12
Tabell 4: Tobins Q för Småhus, Umeå kommun, 2011–2016	28

Kartförteckning

Karta 1: Grupperade försäljningar i Umeå kommun, 2011–2017.....	8
Karta 2: Estimerade försäljningspriser i medelpris, Umeå 2011 och 2017	13
Karta 3: Beräknade villapriser, Hörnefors 2011 och 2017.....	14
Karta 4: Beräknade villapriser, Sävar 2011 och 2017	15
Karta 5: Beräknade villapriser, Holmsund och Obbola 2011 och 2017.....	16
Karta 6: Beräknade villapriser, tillväxtstråket mot Taveljö 2011 och 2017	17
Karta 7: Beräknade villapriser, tillväxtstråket mot Sävar 2011 och 2017	18
Karta 8: Beräknade villapriser, tillväxtstråket till Sörmjölle 2011 och 2017.....	19
Karta 9: Beräknade villapriser, tillväxtstråket till Hössjö 2016.....	20
Karta 10: Beräknade villapriser, tillväxtstråket till Sörfors 2016	21
Karta 11: Beräknad prisutveckling av villor längs kusten, 2011–2017	22
Karta 12: Flerbostadshusens lokalisering i Umeå kommun, år 2017	23
Karta 13: Faktiska och estimerade kvadratmeterpriser, år 2017	25
Karta 14: Kvadratmeterpriser 2017 och procentuell prisutveckling mellan år 2011 och 2017	26
Karta 15: Tobins Q år 2011 och år 2016.....	28
Karta 16: Tobins Q för stråket mot Taveljö 2011 och 2016.....	29
Karta 17: Tobins Q för stråket mot Sävar via Täfteå	30
Karta 18: Tobins Q för stråket till Hössjö via Röback	31
Karta 19: Tobins Q för stråket uppströms älven mot Sörfors	32
Karta 20: Tobins Q för stråket mot kusten via Norr- och Sörmjölle.....	33
Karta 21: Kvadratmeterpriser 2011 och 2017	34
Karta 22: Tobins Q för Umeå kommun år 2015 och år 2016.....	35

Inledning

Den här rapporten är en genomgång av de försäljningar som genomförts av bostäder i Umeå kommun under perioden från 2011 till 2017. Rapporten är en del av de underlag som kontinuerligt skapas för att stärka kunskapsläget för kommunen i sitt bostadsförsörjningsansvar. Enligt lagen om kommunens bostadsförsörjningsansvar ska uppgifterna i bostadsförsörjningsprogrammet baseras på bland annat analyser av marknadsförutsättningarna. Denna rapport tar avstamp i detta och analyserar de ekonomiska förutsättningarna på bostadsmarknaden i Umeå kommun.

Efterfrågan på bostäder påverkas i huvudsak av 3 underliggande faktorer: gynnsamma räntenivåer, god inkomstutveckling och en växande befolkning. Dessa underliggande faktorer påverkar förutsättningarna för bostadsbyggande på alla kommuners bostadsmarknader. När förutsättningarna är gynnsamma för marknaden blir det av intresse ur ett planeringsperspektiv att förstå vilka faktorer som påverkar villkoren inom geografin Umeå kommun. Den här rapporten tar utgångspunkt i den realitet av låga reporäntor, stark sysselsättnings-tillväxt, stigande löner samt starka befolkningstillväxt som skapat goda förutsättningar för Umeå kommuns bostadsmarknad under de senaste 6 åren.

Rapporten fokuserar på småhus och flerbostadshus var för sig, med en sammantagen analys av Umeås bostadsmarknad. Detta förklaras av att fördelningen mellan dessa två hustyper skiljer sig åt i Umeå. Flerbostadshuslägenheter som beskriver bostadsrätter ligger i huvudsak i tätorter där centralorten Umeå är överrepresenterad. Småhus byggs över hela kommunen, där områden med högre prisläge i större utsträckning genererar ett högre bostadsbyggande av just småhus. Detta har sedan 2011 förstärkts i och med den fördjupade översiktsplanen för Umeå (FFU) där 5-kilometersstaden introducerades. Under perioden 2013 och med 2017 har närmare 60 procent av nybyggnationen av småhus i kommunen skett i Umeå tätort och resterande småhusbyggnationer utanför Umeå tätort. För att Umeå kommun ska kunna nå befolkningsmålet på 200 000 invånare till år 2050 måste betydligt fler bostäder tillkomma, alla kan inte bo i de befintliga bostäderna. För att fler bostäder ska tillkomma krävs det att det finns incitament till bostadsbyggande som gör det attraktivt för byggaktörer och privatpersoner att bygga.

Försäljningspriser på bostäder har stor betydelse för befolkningens efterfrågan på bostäder och även för byggaktörernas förutsättningar. Flera bedömare beskriver den svenska bostadsmarknaden som mycket priselastisk, där minskade priser på bostadsproduktionen snabbt ökar efterfrågan på bostäder¹. Bostadskreditnämnden bedömer att minskade kostnader med 1 procent i bostadsproduktionen leder till 2 procents lägre kostnader på färdigställda bostäder. Bostadspriser är beroende av kostnaden för att producera bostäder samt som ovan nämnt befolkningstillväxt men de största påverkansfaktorerna på bostadspriser återspeglas inom konjunkturläget där både bostadsräntor och hushållens inkomstnivåer starkt bidrar till att påverka priserna på bostadsmarknaden.

Ökade priser på bostadsmarknaden bidrar starkt till investeringsviljan på bostadsmarknaden – bostadspriser och bostadsproduktion samverkar. När priset på bostäder ökar, ökar också produktionen av bostäder. Förutsatt att det finns möjlighet för exploitörer och privatpersoner att så göra.

1 Caldera & Johansson (2011): "The Price Responsiveness of Housing Supply in OECD Countries", OECD
Statens bostadskreditnämnd (2011): "Vad bestämmer bostadsinvesteringarna?"

Sammanfattning

- Prisutvecklingen på bostadsmarknaden har nationellt varit stark och beror på befolkningsökning, låga räntenivåer och stark inkomstutveckling. Den inom-kommunala variationen i priser beror främst på närhet till Umeå tätorts centrum och närhet till vattendrag eller sjöar.
- Medianpriset på småhus har ökat med 52 procent sedan år 2011, från 2,2 miljoner kronor till 3,3 miljoner kronor år 2017.
- Av Umeå kommuns översiktsplan utpekade tillväxtstråk har stråket som startar vid Röbbäck och går till Hössjö den bästa procentuella utvecklingen med 47 procent mellan 2011 och 2017. De övriga stråken har en procentuell prisökning mellan 10 och 40 procent mellan samma år. Att just stråken utvärderas på detta sätt betyder inte att det inte kan finnas en stark prisutveckling eller attraktivitet för bostadsbyggande utanför dessa områden. Utvärderingen är en uppföljning av översiktsplanen
- I översiktsplanens utpekade tillväxtstråk och vid kusten har förutsättningarna för att bygga förbättrats betydligt sedan år 2011.
- Andelen av småhusförsäljningarna där priserna varit så pass höga att de kan anses ha någorlunda goda förutsättningar för att bygga småhus har ökat från 37 procent år 2011 till 58 procent år 2016.
- Bebyggelsestrategin har bidragit till att skapa förutsättningar för småhusbyggande i den tätortsnära landsbygden eftersom försäljningspriserna har ökat gentemot produktionskostnaderna. Detta har skett genom att en attraktiv stad har positiva effekter på den tätortsnära landsbygden som då blir än mer attraktiv att flytta till.
- Medianpriset per kvadratmeter på bostadsrätterna har ökat med 126 procent sedan år 2011, från 12 300 kronor till 27 800 kronor år 2017.

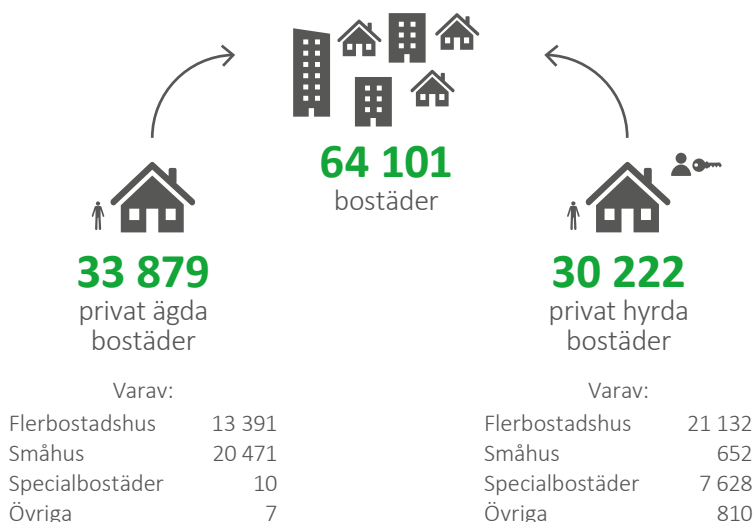
Bakgrund och syfte

Umeå kommun har ett bostadsförsörjningsansvar enligt Bostadsförsörjningslagen. Kommunfullmäktige antog i maj 2017 ett nytt kommunalt bostadsförsörjningsprogram. Syftet med planeringen är att skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder. Programmet innehåller bland annat mål för bostadsbyggande. En viktig del i detta är att undersöka hur förutsättningarna för bostadsbyggande ser ut i Umeå kommun. En bostads-situation där det är lönsamt att bygga leder till en högre byggandetakt, har Umeå kommun det? Detta är något denna rapport ämnar besvara. Det övergripande syftet är att beskriva hur incitamenten till bostadsbyggande i hela kommunens geografi har utvecklats under de senaste åren och hur försäljningspriserna har utvecklats. Rapporten ska även utgöra ett kunskapsunderlag för fortsatt arbete med bostadsförsörjningen. Kortfattat kan sägas att dessa perspektiv är rapportens utgångspunkter:

- Huruvida det existerar en bostadsmarknad över hela kommunens geografiska yta
- Utvecklingen av småhuspriser
- Utvecklingen av kvadratmeterpriser på bostadsrätter
- Hur förutsättningar för bostadsbyggande utvecklas över tid

I Umeå kommun finns 64 000 bostäder. I den här undersökningen ligger fokus på de bostäder som köpts och sålts av privatpersoner via mäklartjänster. Eftersom närmare 53 procent av det totala antalet bostäder i kommunen är privat ägda berörs alla dessa av slutsatserna i den här rapporten. Indirekt kan slutsatser om större fastighetsägares hyresbestånd även göras då värdet på deras lägenhetsbestånd av flerbostadshuslägenheter med hyreslägenheter har samma utveckling. Det finns 652 småhus som är hyresrätter och dessa påverkas på samma sätt av utvecklingen på kommunens småhusmarknad. Totalt analyseras i denna rapport, både direkt och indirekt, utvecklingen på drygt 87 procent av Umeås bostäder².

Figur 1: Umeå kommuns bostadsbestånd, 2016



² Det kommer alltid att finnas bostäder som direkt eller indirekt inte påverkas av priser på bostadsmarknaden. Exempel på sådana bostäder är specialbostäder i offentlig regi. Här kan det röra sig om bostäder särskilt reserverade för studenter eller för personer med särskilda behov. I Umeå kommun fanns 6 114 studentbostäder och 1 402 specialbostäder för äldre och/eller funktionshindrade. Utöver dessa 7 516 specialbostäder tillkommer ytterligare 122 Övriga specialbostäder varav 10 av dessa finns på den privata marknaden vilket summerar upp till 7 638 specialbostäder totalt.

Data

Det underlag som ligger till grund för analyser, kartor och slutsatser som presenteras i den här rapporten består av rådata över fastighetsöverlåtelse inköpt från Svensk Mäklarstatistik AB. Underlaget utgörs av 10 187 försäljningar där småhus utgör 2 955 objekt och bostadsrätter utgör 7 189 objekt. Tidsperioden sträcker sig från första januari 2011 till och med sista december 2017. Samtliga försäljningar har geografiska koordinater vilket medför att geografiska analyser möjliggörs.

I *tabell 1* redovisas de olika typerna av villor. Av de 2 955 villorna som såldes under perioden 2011 till och med 2017 var Friliggande villor den absolut vanligaste. Inom denna grupp såldes 1999 bostäder, det motsvarar drygt var tionde villa i kommunen. Den näst största gruppen under villor är radhus som utgör fler än 500 försäljningar motsvarande nästan 19 procent. Därefter följer Kedjehus med drygt 250 försäljningar motsvarande 9 procent. De övriga hustyperna Gård, Parhus, Tvåfamiljshus, Övriga bostäder och Uppgift saknas utgör sammanlagt 5 procent. Den enda hustypen som exkluderas från analysen är Fritidshus.

Tabell 1: **Antalet sålda villor efter hustyp**

Årtal	Friliggande villa	Radhus	Kedjehus	Parhus	Fritidshus	Tvåfamiljshus	Gård	Övrig bostad	Uppgift saknas	Totalt
2011	274	85	39	8	2		1			409
2012	244	83	30	5	3			1	1	367
2013	288	88	50	8	1		1		3	439
2014	314	77	42	11	1			1	1	447
2015	272	75	38	5	4	1			8	403
2016	260	58	29	7		1			20	375
2017	347	81	27	9	1	8		1	41	516
Totalt	1 999	547	255	53	12	10	2	3	74	2 955

I *tabell 2* visas antalet sålda bostadsrätter mellan 2011 och 2017 uppdelat på hur många rum de har. Det har sålts absolut flest tvåor och treor under denna period, där det skett ungefär 2500 försäljningar av vardera mellan 2011 och 2017. Det säljs ungefär lika många ettor som fyror. Försäljningarna har ökat inom de flesta grupper under de senaste sex åren, och nivån för det totala antalet försäljningar har ökat betydligt.

Tabell 2: **Antalet sålda bostadsrätter efter antal rum**

Årtal	Antal rum											
	1	1,5	2	2,5	3	3,5	4	4,5	5	6	7	Alla
2011	75		281	2	311	1	127		40	4		841
2012	73		210	2	279	1	109		36	1		711
2013	88		293		322		131		29			863
2014	124	1	396	1	422		163		24	2		1 133
2015	117	1	375	1	408		155		45	2		1 104
2016	232		450	1	402		131	1	44	3		1 264
2017	165	9	458	2	436		147	1	52	2	1	1 273
Totalt	874	11	2 463	9	2 580	2	963	2	270	14	1	7 189

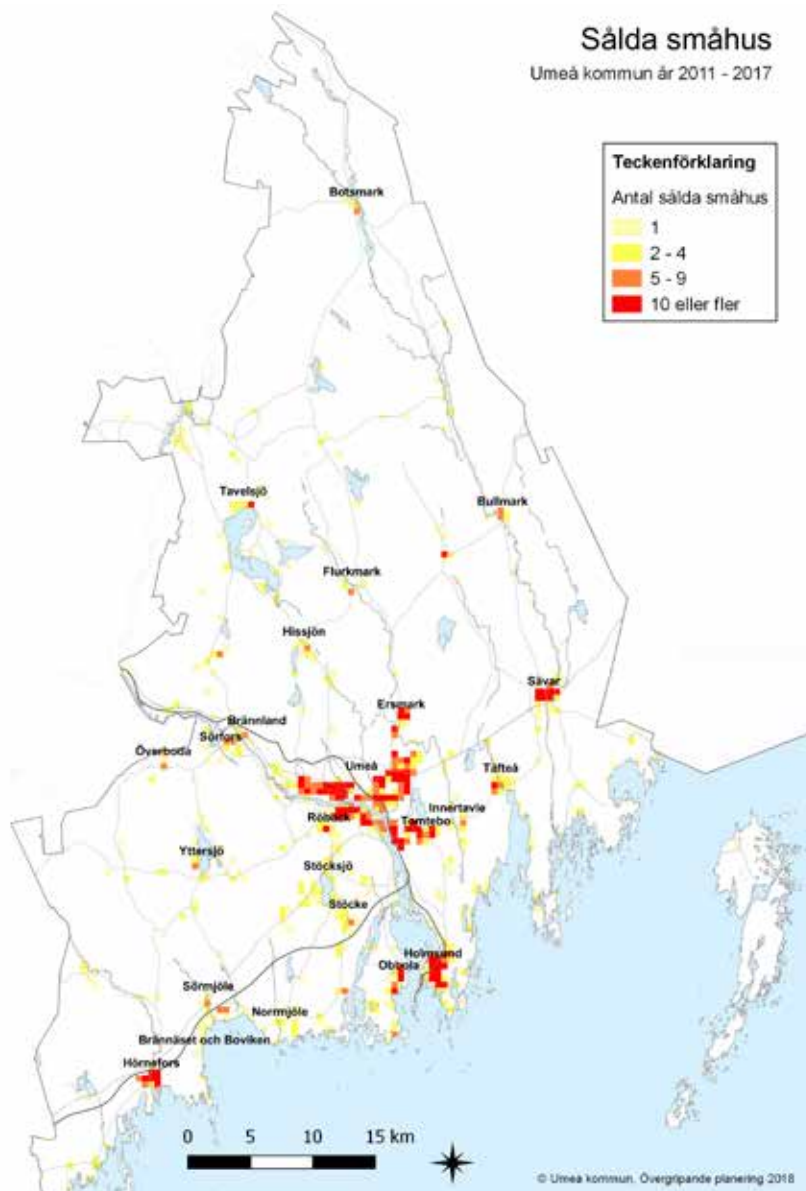
Småhus

Denna första del av rapporten behandlar försäljningar av småhus och fokuserar, som nämndes i avsnittet data, på alla sorters småhus förutom fritidshus som inte inkluderas i småhusens analyser.

Bostadsförsäljningarna av småhus sker över hela Umeå kommun

Vi har en marknad för villor som sträcker sig över hela Umeå kommuns yta. Den stora koncentrationen av sålda objekt ligger i eller i direkt anslutning till centralorten Umeå samt i Holmsund, Sävar och Hörnefors tätorter. *Karta 1* beskriver var i Umeås geografi villor sålts. Ju rödare markering i kartan desto fler sålda småhus i just den geografien. Utöver centralorten Umeå sticker Sävar, Holmsund, Obbola, Hörnefors och Ersmark ut. I dessa orter har den huvudsakliga försäljningen av villor i Umeå kommun skett under studieperioden. Det har sålts åtminstone någon villa i de flesta av Umeå kommuns samhällen och även längs större delen av kommunens kust.

Karta 1: **Grupperade försäljningar i Umeå kommun, 2011–2017**

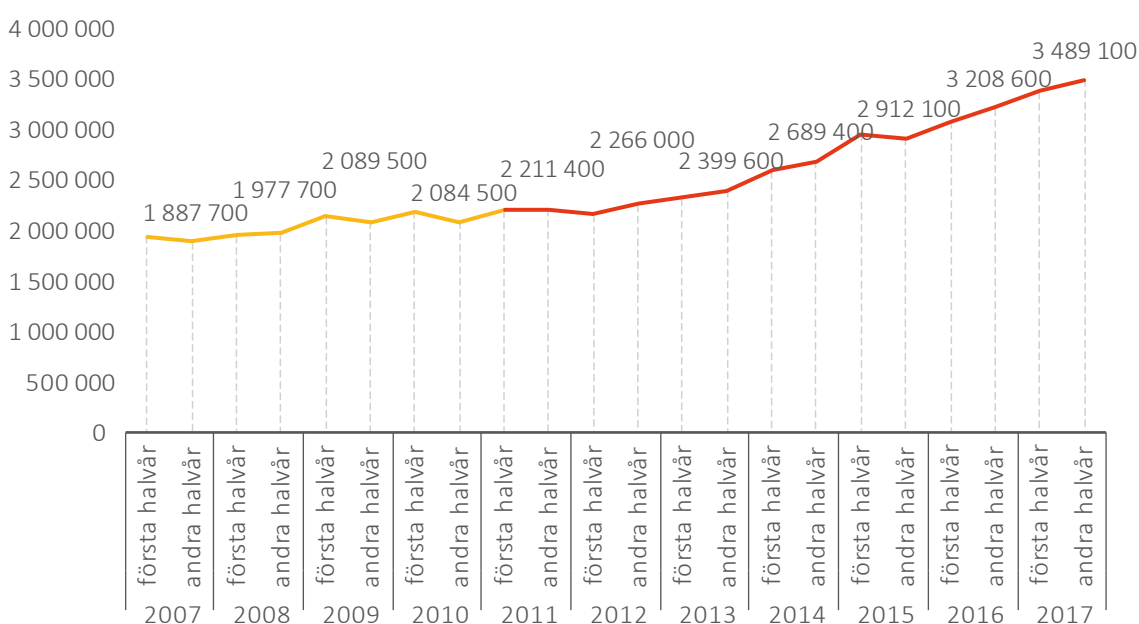


Trots att vi har en fungerande bostadsmarknad över hela den kommunala geografien i Umeå skiljer sig naturligtvis priserna markant mellan de dyraste och de mera prisvärda områdena. Detta kommer analyseras närmare i denna rapport.

Priserna för villor har varit stigande under en längre period

Prisutvecklingen på villor har varit stigande under en längre period. *Figur 2* beskriver utvecklingen under perioden 2007–2017, etiketterna avser medelpriser på villaförsäljningar under andra halvåret respektive år. Priserna under den första perioden 2007 till och med 2011 utvecklas långsammare än under den andra perioden 2011–2017, en ökning på 17 respektive 58 procent. Priserna har ökat från första halvåret år 2007 då medianvärdet var 1,9 miljoner till andra halvåret år 2017 då medianpriset var 3,5 miljoner. Detta är en total procentuell ökning på nästan 80 procent.

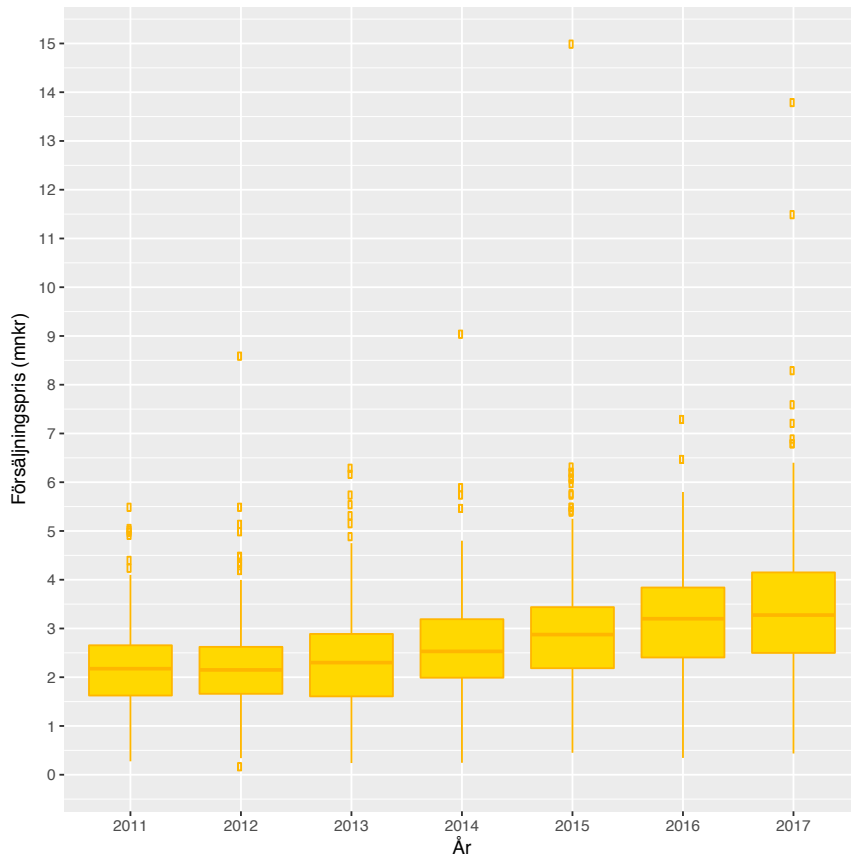
Figur 2: **Prisutvecklingen per halvår, villor Umeå kommun, 2007–2017**



Tilltagande prisutveckling från 2011 och framåt

Under studieperioden från 2011 och framåt har priserna på Umeås bostadsmarknad ökat kraftigt. Inom respektive års låda i diagrammet återfinns hälften av årets slutpriser på sålda villor. För varje år beskrivs även medianpriset på försålda villor. Morrhår som sträcker sig uppåt respektive nedåt redovisar sålda villor som ligger 1,5 gånger avståndet mellan lådans övre och nedre gränser ifrån lådan. Sålda villor för lägre eller högre priser än så, redovisas som utliggare genom punkter i figuren³.

Figur 3: Försäljningspris villor Umeå kommun, 2011–2017



Det är uppenbart att priserna generellt har stigit då medianpriset för år 2011 ligger under lådans undre kant år 2017. Detta betyder att om försäljningarna som skedde år 2017 delas upp i två delar efter försäljningspriser är medianpriset år 2011 är lägre än medianpriset av den billigare halvan år 2017.

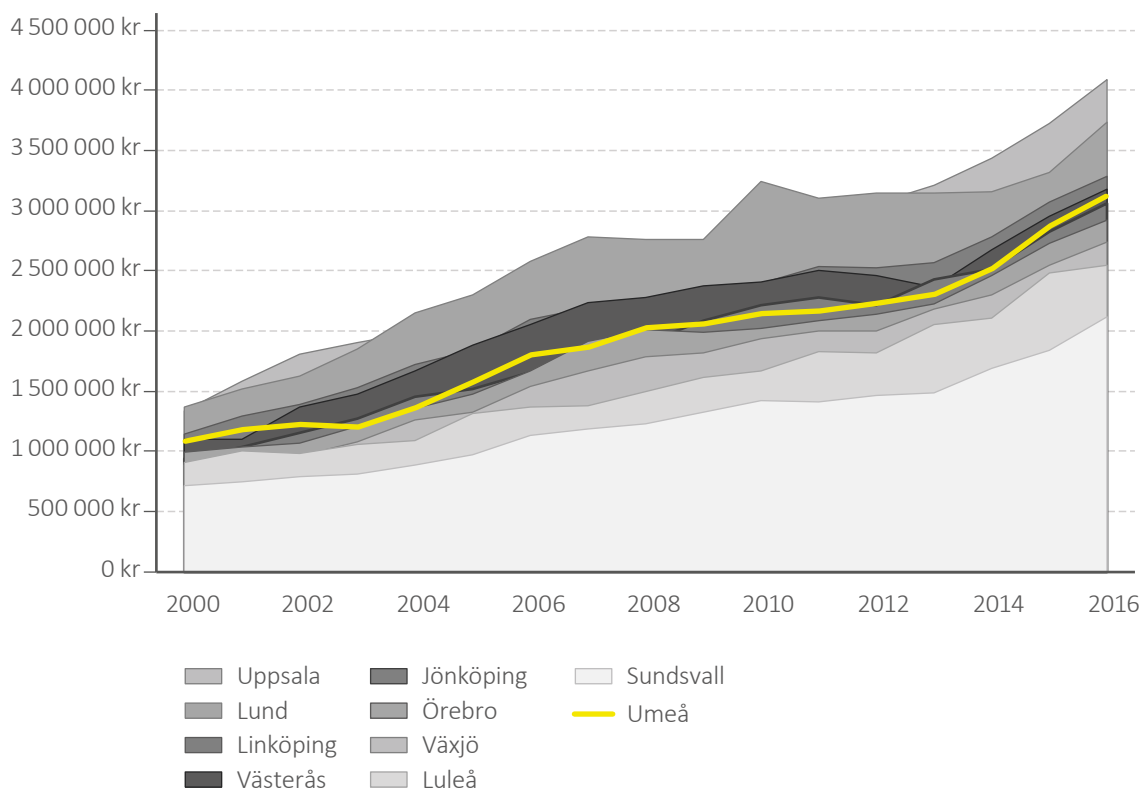
Medianpriset för år 2011 är 2,2 miljoner medan medianpriset för 2017 är 3,3 miljoner. På de senaste sex åren har därmed medianpriset för småhus stigit med 1,1 miljoner. Även om medianpriset år 2017 är väldigt likt det för år 2016 finns en viss skillnad mellan priserna i övrigt. Försäljningarna år 2017 har en större spridning ovanför medianen. Detta beror på att det finns lika stor andel försäljningar under medianen men de ligger närmare medianpriset är föregående år. På andra sidan där spridningen dock är större är finns fler försäljningar för ett högre pris än föregående år. Det finns också ett antal utliggare som generellt har betydligt högre försäljningspriser än tidigare år.

³ Notera att diagrammet är beskuret. Under några år har villor för över 10 miljoner år sålts i Umeå. Dessa värden är dock utliggare och undantagsfall när man beskriver bostadsmarknaden som helhet. Därför har de utelämnats i figur 3.

Umeå klarar sig väl i relation till våra jämförelsekommuner

Umeå brukar använda sig av våra jämförelsekommuner när vi undersöker hur kommunens utveckling varit i relation till andra kommuner. Dessa kommuners sammansättning av befolkning och storlek liknar Umeås. *Figur 4* beskriver medelpriset på sålda villor för Umeå och dess jämförelsekommuner under åren 2000 till 2016. Umeås medelvärden redovisas med linjediagram medan jämförelsekommunerna redovisas med ytdiagram.

Figur 4: Prisutveckling av villor, 2000–2016, Umeå och dess jämförelsekommuner



En första reflektion är att priserna generellt haft en stark utveckling. Utvecklingen har varit starkare än inflationen vilket beskriver en sund marknadsutveckling där bostadsmarknadens priser i stort förklaras av de underliggande faktorerna ränteläge, inkomstutveckling och befolkningstillväxt. Indexerad utveckling, med år 2000 som utgångsår visar att priserna i det närmsta har tredubblats i de flesta av jämförelsekommunerna. Under de senaste tre åren har utvecklingen varit särskilt stark. *Tabell 3* beskriver både den indexerade prisutvecklingen från år 2000 samt medelpris av försäljningar av villor i Umeå och dess jämförelsekommuner samt 2016 års uppgifter om medelpris på villor.

Tabell 3: Indexerad prisutveckling, 2000–2016 samt medelpris 2016, villor, Umeå och jämförelsekommuner

Kommun	2016 (index 100 = år 2000)	Medelpris år 2016
Jönköping	326,7	3 064 000 kr
Växjö	308,8	2 736 000 kr
Uppsala	304,5	4 087 000 kr
Örebro	294,7	2 920 000 kr
Sundsvall	294,0	2 117 000 kr
Västerås	289,4	3 175 000 kr
Linköping	288,3	3 284 000 kr
Umeå	287,5	3 122 000 kr
Luleå	280,7	2 546 000 kr
Lund	272,2	3 737 000 kr

Bland våra jämförelsekommuner redovisar Jönköping den starkaste utvecklingen från 2000 fram till år 2016 med en prisuppgång på 227 procent. Svagast utveckling under samma period redovisar Lund med en prisuppgång på 172 procent. Sammantaget kan man dock beskriva utvecklingen som väldigt likartad för kommunerna och att alla kommuner haft en stark utveckling.

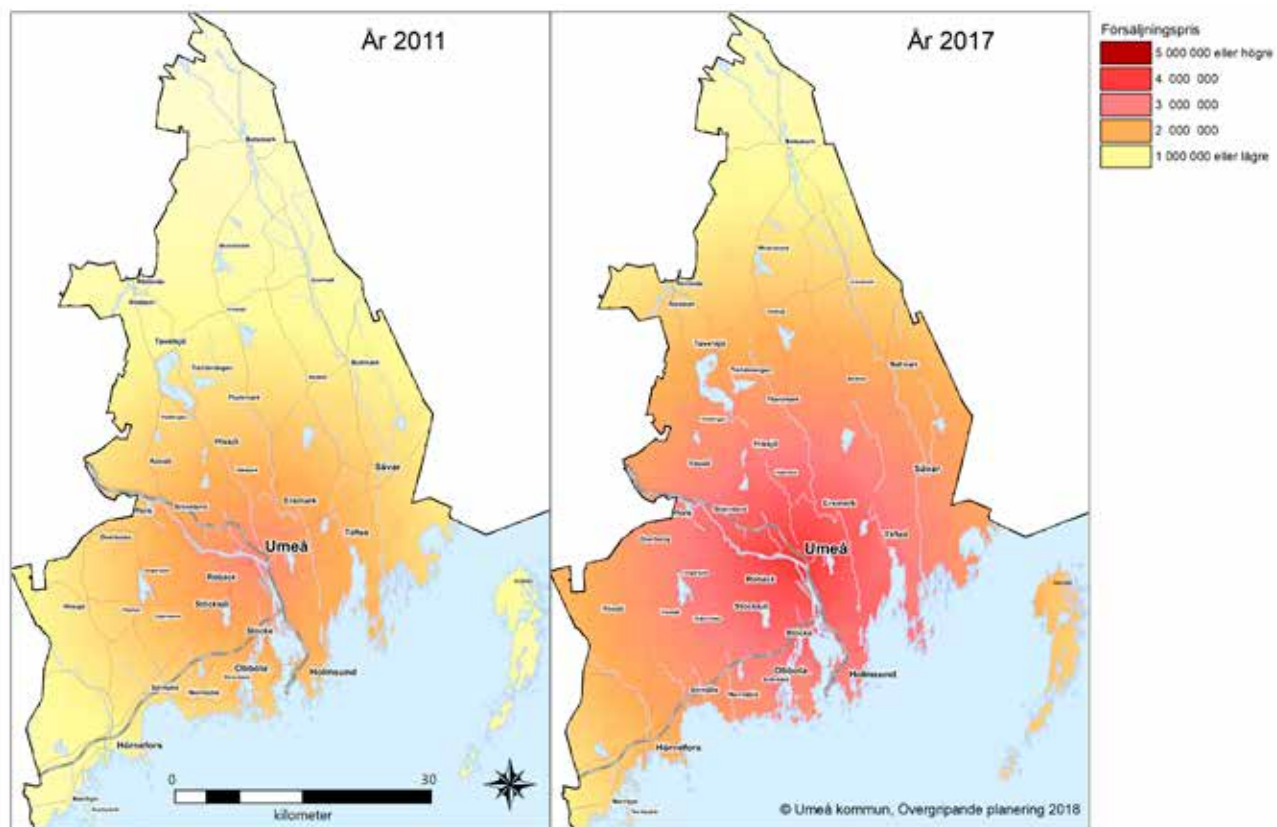
Beräknade villapriser

För att kunna tala om bostadsmarknaden över hela kommunen och inte endast de platser där försäljningar har skett under de senaste åren skapades en modell baserad på alla dessa försäljningar som uppskattar försäljningspriset för alla platser i hela kommunen. Enligt denna modell beror en bostads försäljningspris på: avstånd till större vattendrag, avstånd till Umeå tätort, försäljningsår, nyproduktion eller ej, bostadens boyta, om det är ett radhus eller ej och byggnadsåret. Under arbetets gång har flera andra variabler begrundats och testats. I slutmodellen har dock de faktorer som har den största bevisade påverkan inkluderats. Kartorna som presenteras i följande avsnitt reflekterar beräknade priser på en friliggande villa med en boyta på 131 kvadratmeter som är byggd 1972. Modellen som skapats har en 71 procentig förklaringsgrad vilket är en hög siffra.

Positiv utveckling av villapriser där tätortsnära landsbygd stärkts

Umeå har på en kommunövergripande nivå haft en god utveckling av medelpriser för villor. Vi har tidigare beskrivit att det finns inomkommunala skillnader för priser av småhus. *Karta 2* beskriver hur utvecklingen på mindre geografiska områden sett ut. Kartan redovisar medelpriser år 2011 och år 2017. Ju rödare färg desto högre medelvärde vid försäljning.

Karta 2: **Estimerade försäljningspriser i medelpris, Umeå 2011 och 2017**

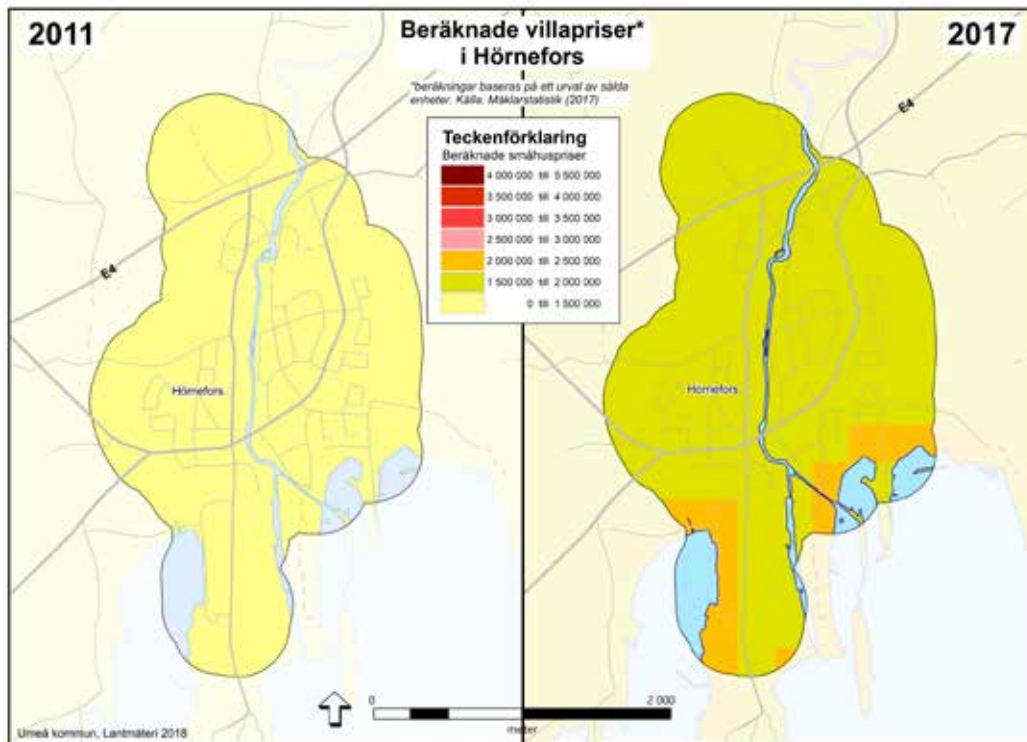


Från kartan kan man tydligt se att priserna är starkast inom centralorten Umeå samt i dess närhet. Mellan de olika åren har områdena utanför centralorten visat på en god utveckling med en ökning av områden med högre priser på bostadsmarknaden. Stark utveckling norrut till områden runt Tavelsjön, Bodbyns omland och norr om Sävar. Söderut är utvecklingen stark till Sörmjölle och kringliggande byar. Hela kusten från Sörmjölle upp till kommungränsen har haft en stark utveckling.

Utvecklingen i tätorterna varierar

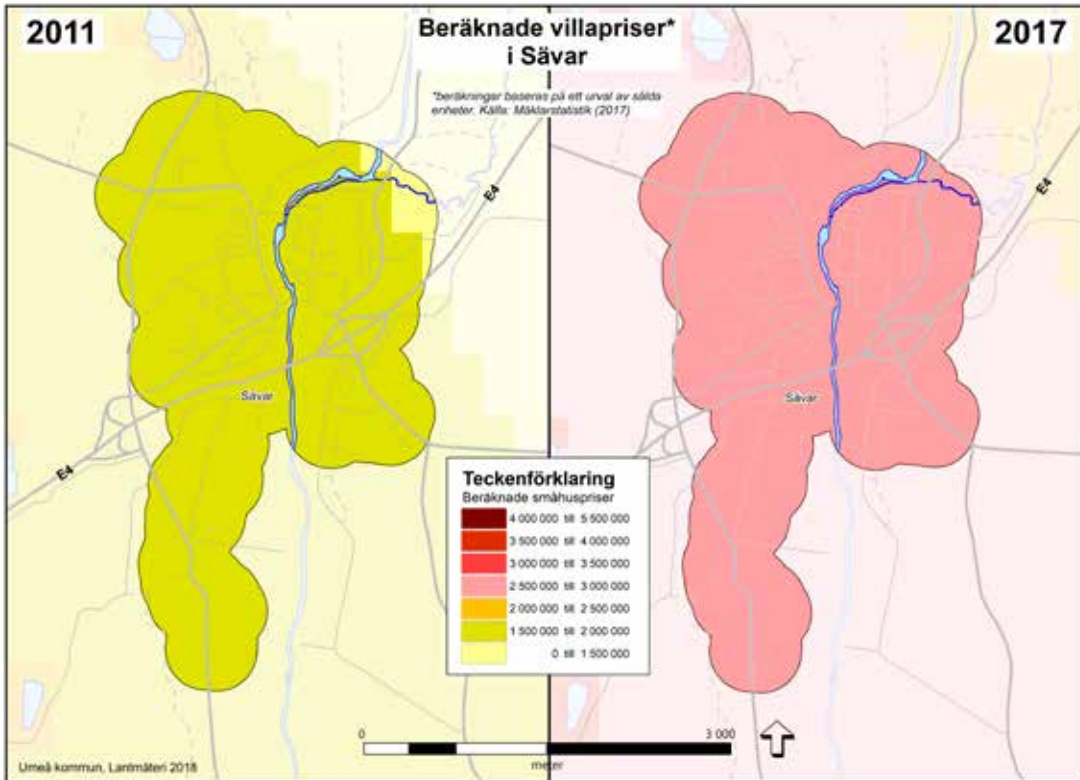
Hörnefors tätort har något lägre priser än både Sävar och Holmsund/Obbola. Generellt har Hörnefors en prisbild på villor mellan 1,5 till 2 miljoner kronor år 2017. Närmare kusten återfinns något attraktivare lägen med högre priser. Jämfört med år 2011 har priserna höjts betydligt, speciellt de mer attraktiva lägena vid kusten.

Karta 3: Beräknade villapriser, Hörnefors 2011 och 2017



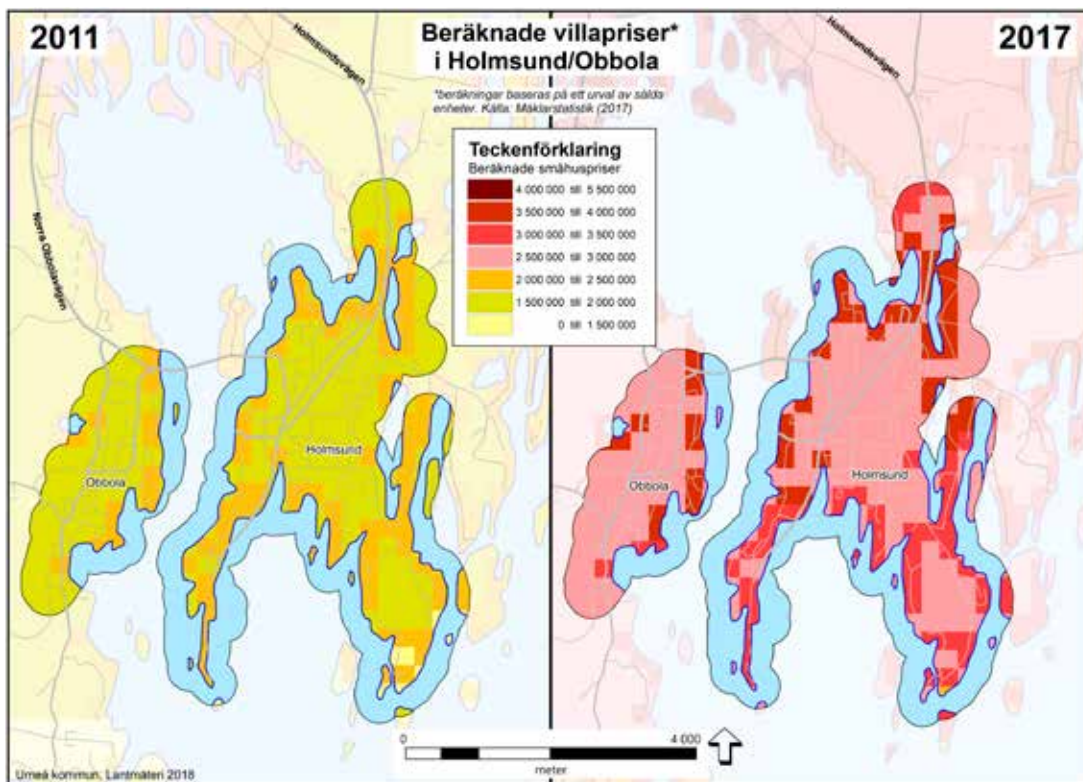
Sävar tätort redovisar något högre priser än Hörnefors. Den stora majoriteten av villorna ligger över 2,5 miljoner kronor. Trots något lägre priser i Hörnefors än i Sävar kan vi se liknande antal byggnationer under de senaste sex åren. I Sävar har de flesta områdenas medelpriser gått upp med en miljon kronor – på vissa platser med ännu mer. Med andra ord har utvecklingen varit stark i Sävar under de senaste sex åren.

Karta 4: Beräknade villapriser, Sävar 2011 och 2017



Både Holmsund och Obbola redovisar högre priser på villor än Sävar och Hörnefors. Generellt ligger priserna en halv miljon högre här vilket också redovisas i *karta 5*. Prisbildens påverkas av närheten till centralorten Umeå men även till närliggande vatten. Nybyggnationerna av villor i de båda tätorterna Holmsund och Obbola är högre än i både Sävar och Hörnefors i reella tal. Sedan år 2011 har försäljningspriserna haft en stark ökning, från en prisbild på i de flesta fall 1,5 till 2 miljoner kronor till medelpriser på över 2,5 miljoner kronor. I flertalet lägen kan priserna även gå upp över 3 och 3,5 miljoner kronor.

Karta 5: **Beräknade villapriser, Holmsund och Obbola 2011 och 2017**



Utvecklingen i översiktsplanens tillväxtområden

I Umeå kommuns översiktsplan pekats vissa tillväxtområden ut där befolkningen ska öka speciellt mycket för att Umeå ska nå befolkningsmålet på 200 000 invånare till 2050 på ett hållbart sätt. Detta görs genom att utnyttja infrastruktur och satsningar som redan gjorts och genom att fortsätta att utveckla dessa orter och områden kan nya satsningar och service användas av så många som möjligt. De utpekade områdena är Umeå tätort, kommunens kust och fem tillväxtstråk.

I översiktsplanen nämns de fem tillväxtområdena endast i text och ritas ut generellt. För att utvärdera utvecklingen hittills har därför ungefärliga bilder gjorts av dessa stråk. Gränserna för vad som inkluderas i områdena kan egentligen sägas vara flytande och inte så skarpa som detta kapitel kartor visar, men för att göra en utvärdering måste någon sorts avgränsning göras.

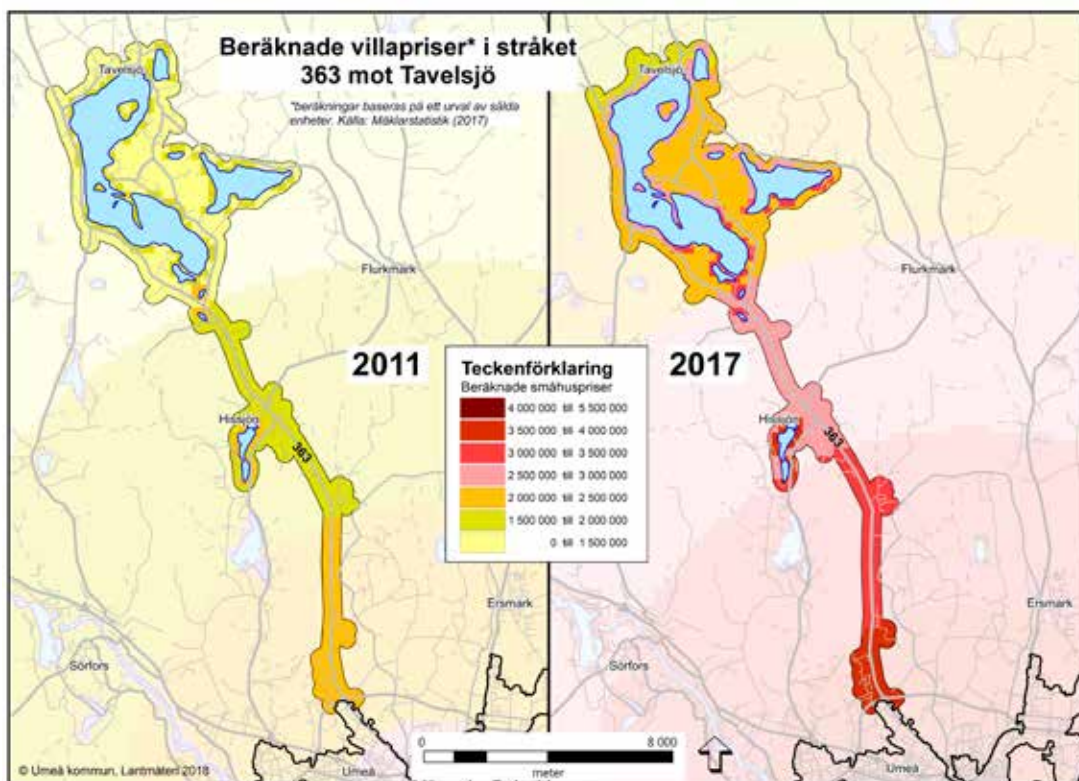
I områdena inkluderas tätorter och en 200 meters buffer runt dessa, en buffer på 300 meter på var sida vägen samt 500 meter av anslutande större väg. Även småorter inkluderas och 150 meter runt dessa. Gränserna runt tätorter och småorter kommer från SCB:s definition⁴ om

4 Haldorson & Ben Daher (2016); "SCB:s avgränsningar av koncentrerad bebyggelse", SCB

hur gränserna för en tätort respektive småort sätts. Slutligen inkluderas även närliggande sjöar och vattendrag och en buffer på 300 meter från strandkant.

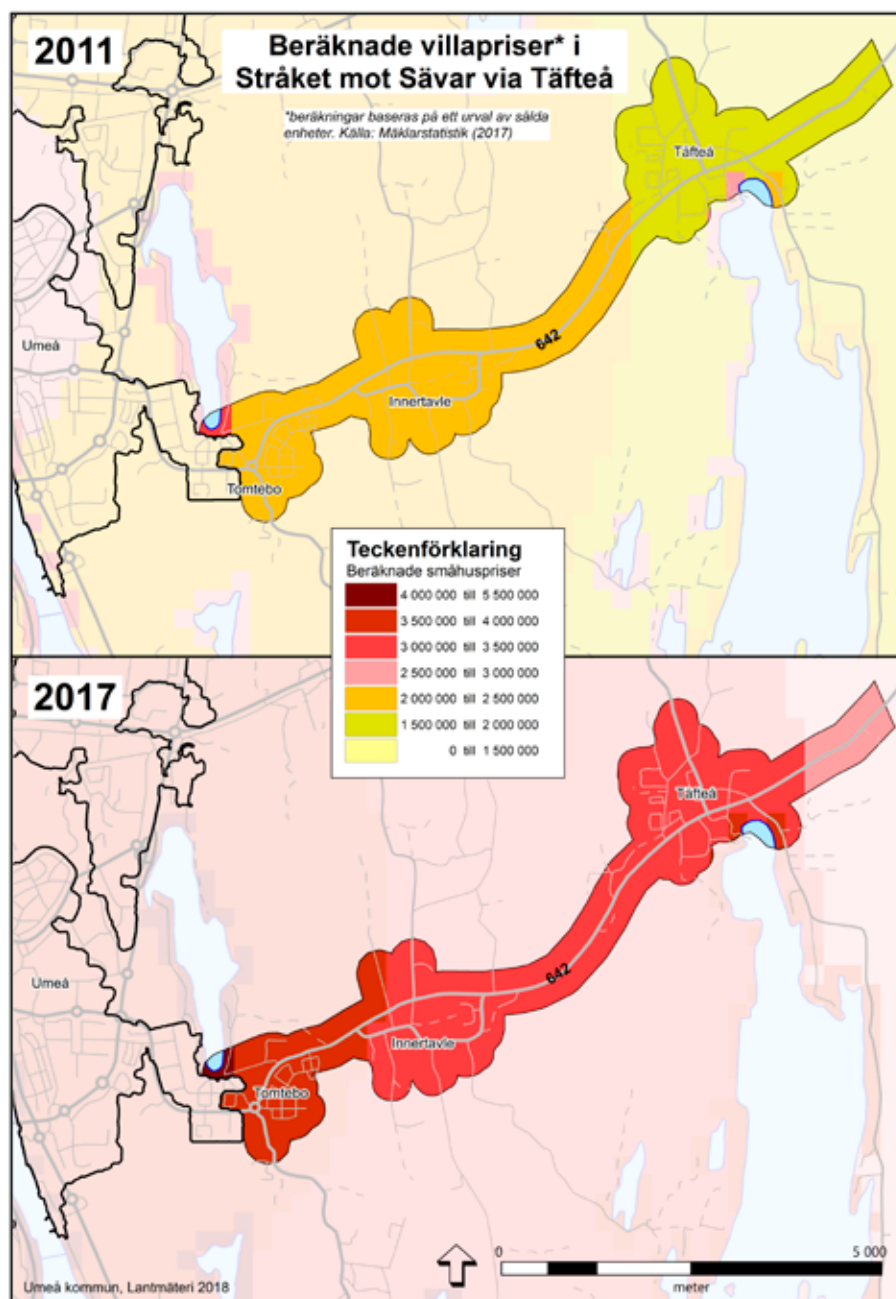
Det finns dock två undantag från detta, det första är i stråket mot Sävar där endast nedersta delen av Nydalasjön som ligger närmast vägen inkluderas. Sjön tillhör snarare Umeå tätort än tillväxtstråket och därför har inte sjön inkluderats i stråket. En liknande situation med en sjö finns i stråket mot Sörfors där ett vattendrag som hör till vattenkraftsstationen har exkluderats. Det första området eller stråket som utvärderas är stråket mot Tavel sjö.

Karta 6: **Beräknade villapriser, tillväxtstråket mot Tavel sjö 2011 och 2017**



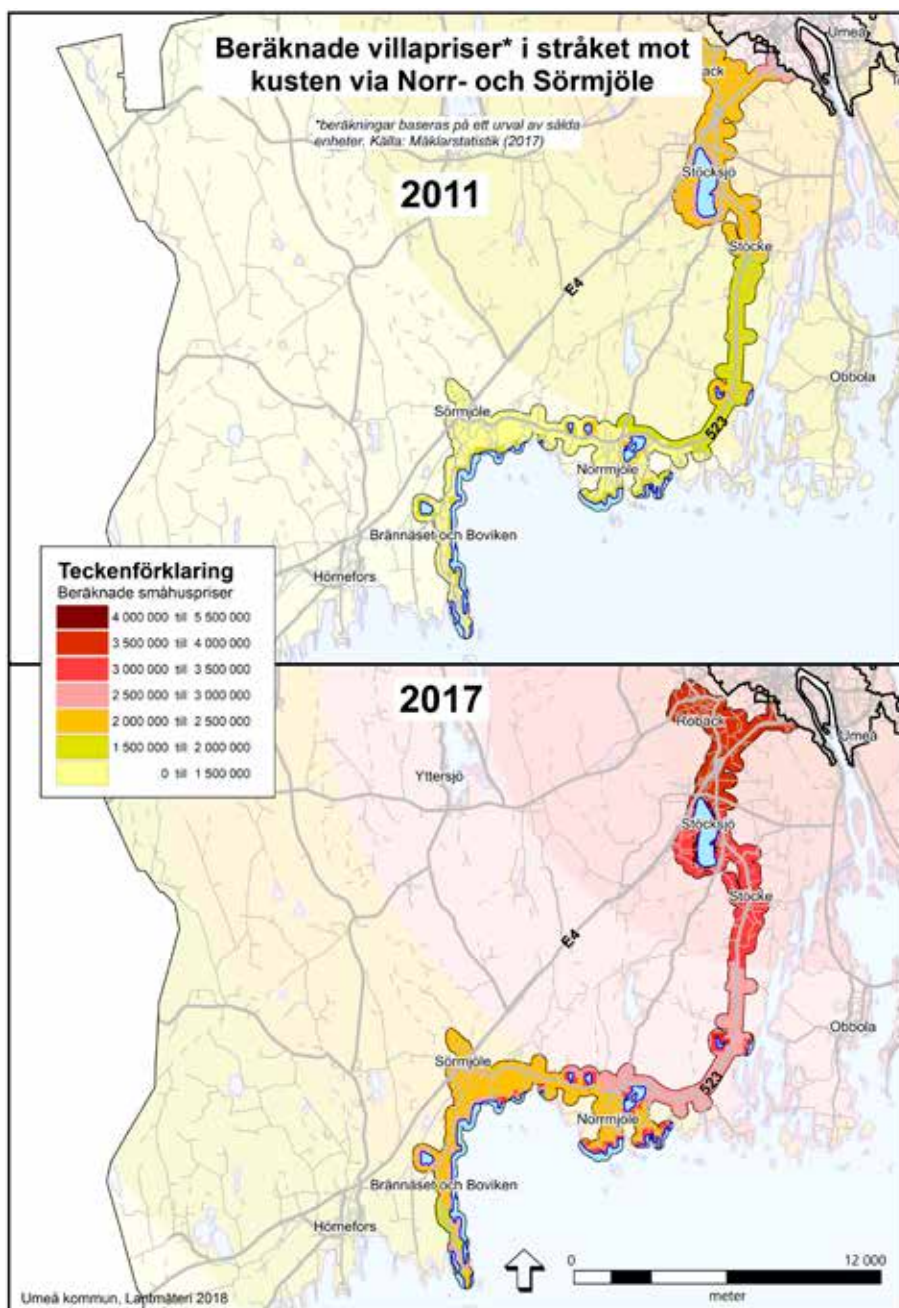
Stråket längs väg 363 till Tavel sjö via Tjälamark, Håkmård och Hissjö har haft en god prisutveckling under de senaste 6 åren. Tjälamark ligger nära centralorten där priserna är högst och här återfinns också det stråkets högsta värderingar. Håkmård tillsammans med vissa attraktiva lägen kring Hissjö samt södra delarna av Tavel sjöns strand redovisar villapriser över 3 miljoner kronor. Tavel sjö tätort längst ut i stråket har flertalet lägen med priser upp till 2,5 miljoner kronor. Sammantaget är bedömningen att stråket har haft en god utveckling där potentialen stärkts sedan 2011. Medianpriset år 2011 var nästan 1,8 miljoner kronor. Sex år senare har medianpriset stigit med över 700 000 kronor till nästan 2,5 miljoner kronor – en ökning med 40 procent.

Karta 7: Beräknade villapriser, tillväxtstråket mot Sävar 2011 och 2017



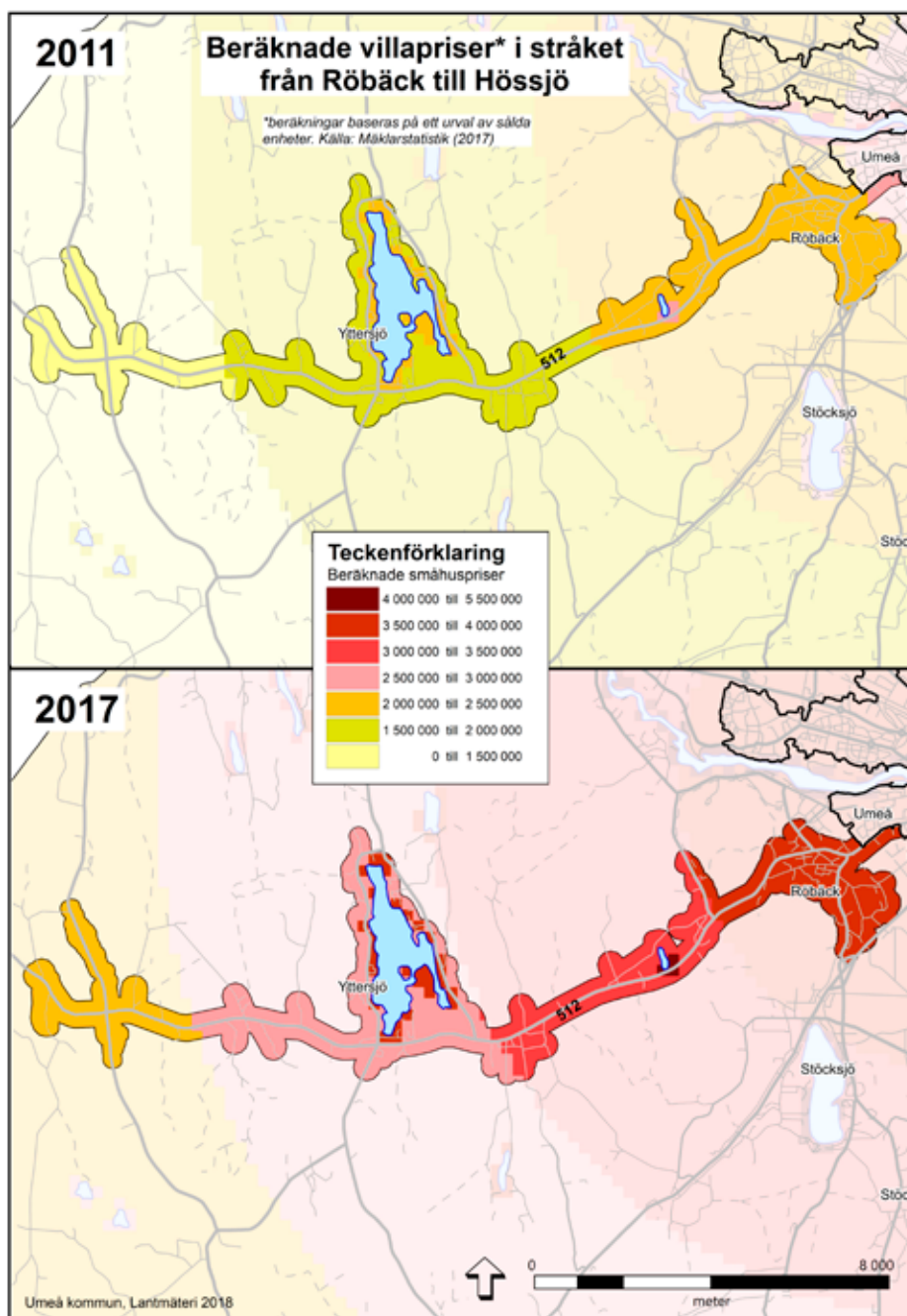
Det andra stråket benämns som Innertavle via Täfteå mot Sävar. Både Innertavle och Täfteå redovisar priser över 3 miljoner. För attraktiva lägen nära Lillfjärden kan priserna bli ännu högre. Efter Täfteå minskar prisbilden något. Priset på Tomterna söder om Sävar påverkas av Sävars influensområde men stannar runt 2,5 miljoner kronor. Prisutvecklingen har varit god längs stråket, där hela området redovisar höga priser på villamarknaden. Försäljningarna som skedde i stråket år 2017 hade ett medianpris på 3,2 miljoner kronor. Jämfört med de faktiska försäljningspriserna år 2011 är detta en ökning med 22 procent.

Karta 8: Beräknade villapriser, tillväxtstråket till Sörmjöle 2011 och 2017



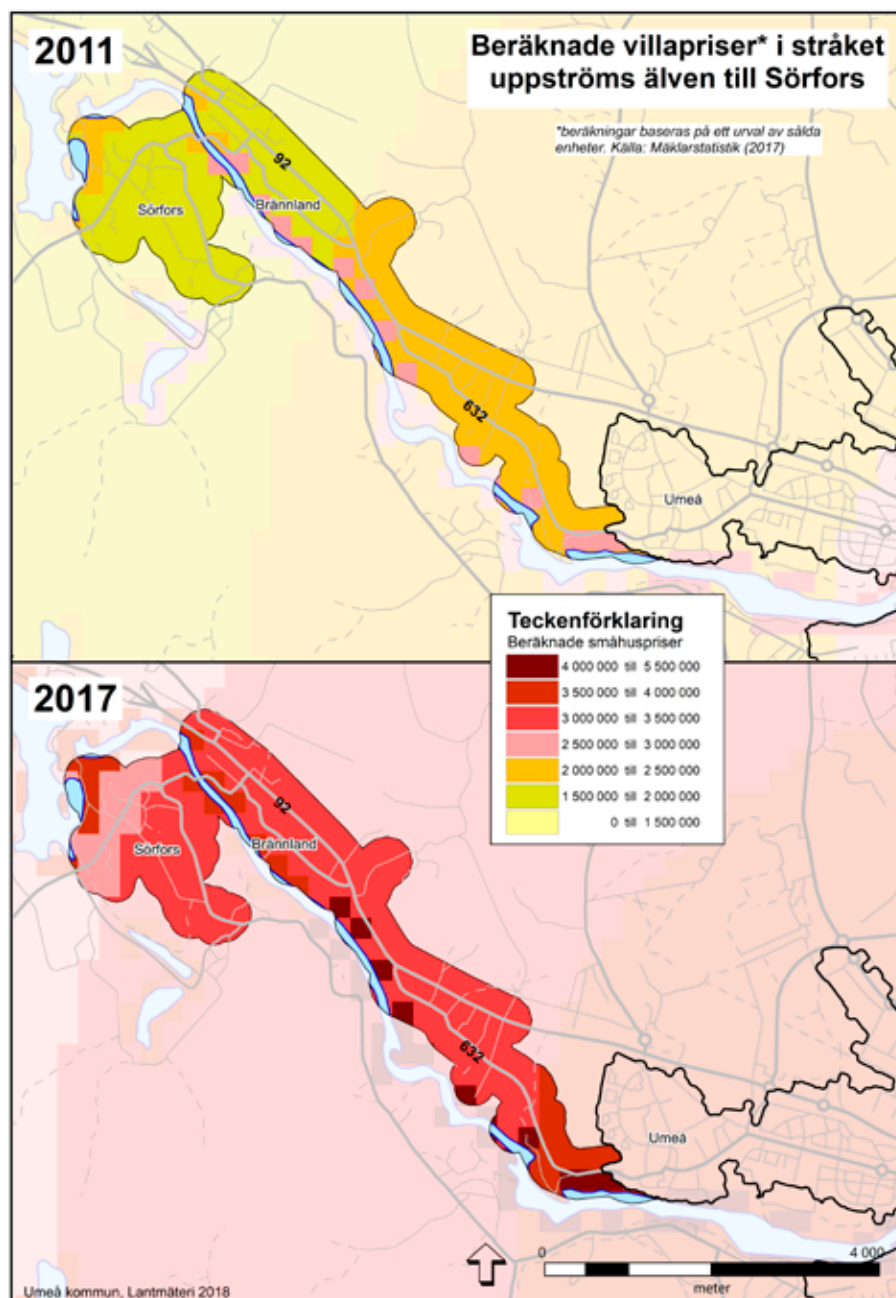
Det tredje stråket innehåller byarna Stöcksjö, Stöcke, Ström, Sörböle, Norrmjöle och Sörmjöle. Det här är det längsta utpekade stråket i bebyggelse-scenariot. De högsta priserna återfinns vid attraktiva lägen längs Stöcksjön. Här kan vissa lägen ge priser över 4 miljoner kronor. För Stöcke ser vi priser över 3 miljoner för stora delar av villabeståndet. I Ström och Sörböle beräknas villapriserna vara något lägre, åtminstone generellt. Norrmjöles mest attraktiva lägen redovisar villor över 3 miljoner. Dessa lägen symboliseras av närhet till havet. Sörmjöle redovisar något lägre priser. Kustnära är priserna något högre, närmare 3 miljoner kronor medan tätortens priser ligger inom intervallet 2 till 2,5 miljoner kronor. Det har byggts stora volymer småhus söder om Umeå under de senaste åren. Dessa byggnationer ligger framförallt i de mest nordliga lägena i och runt Stöcksjö och Stöcke där priserna är högst. Medianpriset för hela stråkets försäljningar år 2017 är 2,5 miljoner. Medianpriset år 2011 var 2,3 miljoner, priserna har alltså ökat med närmare 10 procent under de senaste sex åren.

Karta 9: Beräknade villapriser, tillväxtstråket till Hössjö 2016



Västerut finner vi två stråk i bebyggelsescenariot. Det första är Rönå via Skravelsjö, Djäkneböle, Yttersjö och vidare till Kasamark och Hössjö. Rönåns tätort redovisar högre priser, likaså attraktiva lägen kring Skravelsjö. Här redovisas priser upp till 4 miljoner. Delar av Djäkneböle och attraktiva lägen kring Bjännsjön har en beräknad prisbild på villor med försäljningspris över 3 miljoner kronor. Annars generellt mellan 2,5 till 3 miljoner fram till och med Kasamark. Priserna är lägre i Hössjö och stannar generellt mellan 2 och 2,5 miljoner kronor. Stråket är starkt fram till och med områdena kring Bjännsjön vilket också återspeglas i tillkommande byggnationer under de senaste 6 åren. Detta stråk har den absolut starkaste utvecklingen med en procentuell prisökning på 47 procent. Från 2,2 miljoner i medianpris för 2011 års försäljningar av småhus till 3,3 miljoner kronor år 2017.

Karta 10: Beräknade villapriser, tillväxtstråket till Sörfors 2016

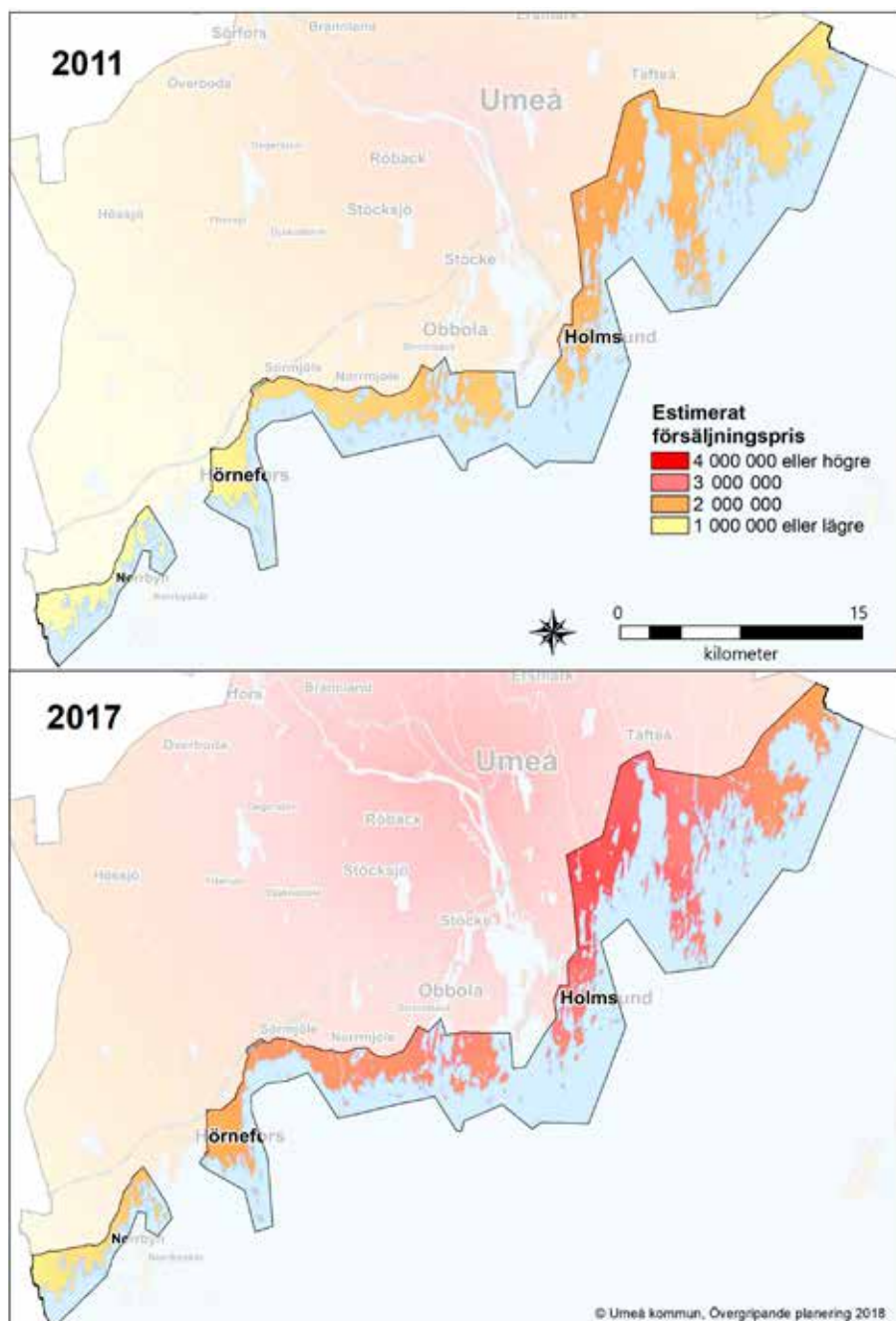


Det femte och sista stråket i bebyggelse-scenariot är det andra stråket väster om centralorten Umeå. Stråket följer E12 uppströms längs älven via Baggböle, Kåddis, Brännland mot Sörfors. Det kortaste av de utpekade stråken i bebyggelse-scenariot, vilket också återspeglas i prisläget på villor. De estimerade villapriserna är höga i Baggböle och Kåddis. Generellt ligger de beräknade villapriserna på över 3 miljoner kronor fram till och med Brännland, där vissa attraktiva lägen redovisar ännu högre priser. Sörfors redovisar priser över 2,5 miljoner kronor. Generellt är hela stråket mycket attraktivt sett till försäljningspriser. Under de senaste sex åren har nybyggnationer skett längs hela stråket och detta bekräftar bilden av att hela stråket är attraktivt. De faktiska försäljningspriserna är 2011 var 2,6 miljoner kronor i median jämfört med 3,1 miljoner år 2017. Den procentuella ökningen är 18 procent.

Boende längs kusten och älven

Bebyggelse scenariot beskriver att befolkningen längs kusten och älven kan växa med fler än 2 000 personer. *Karta 11* beskriver utvecklingen mellan 2011 och 2017 med estimerade priser för alla ytor längs kusten. Prisnivåerna har stigit generellt längs Umeås kust även om det på de båda kartorna framgår att priserna är högre ju närmare Umeå tätort områdena befinner sig. Det framgår dock att förutsättningarna för de utpekade områdena i den fördjupade översiktsplanen för kusten har stärkts eftersom de estimerade försäljningspriserna har ökat markant mellan år 2011 och 2017.

Karta 11: **Beräknad prisutveckling av villor längs kusten, 2011–2017**

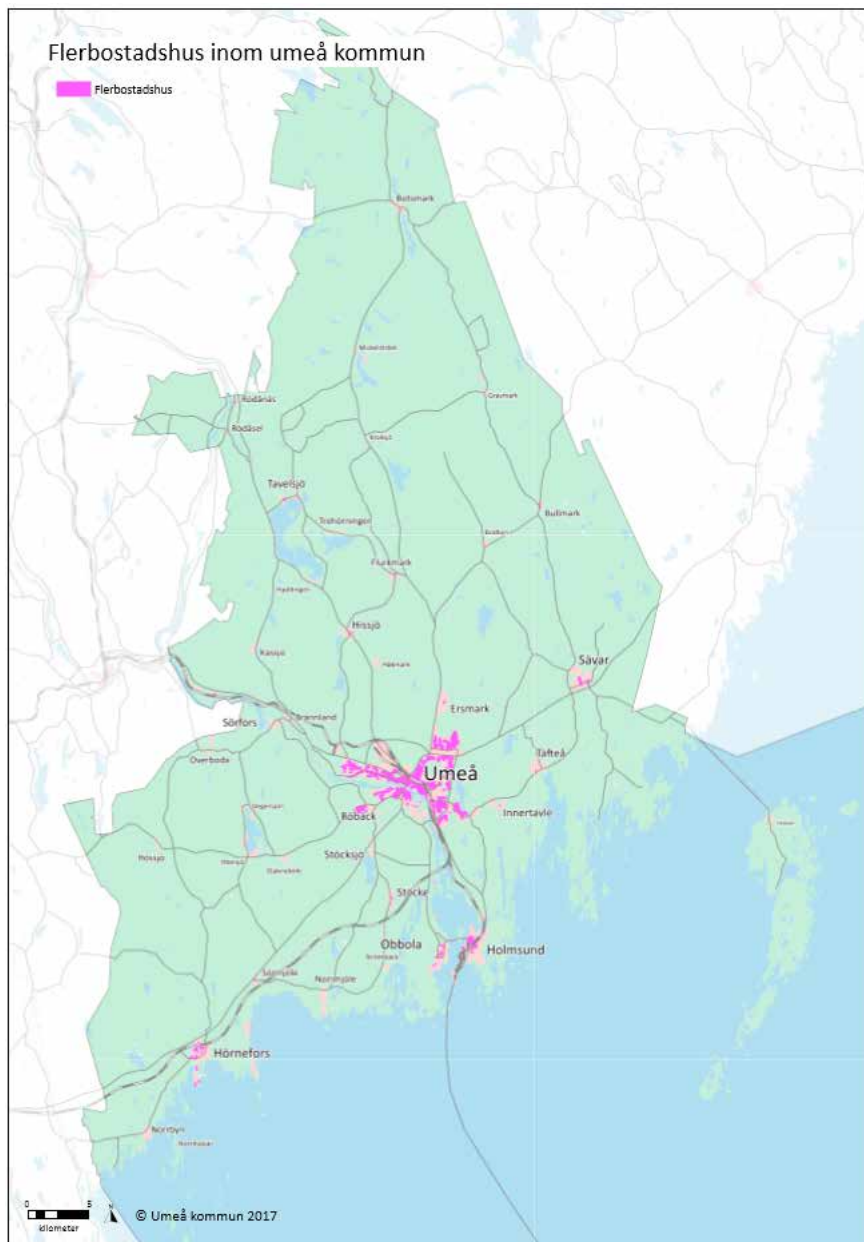


År 2011 ligger majoriteten av försäljningspriserna på 1 miljon kronor eller lägre, lägen närmare Umeå tätort har försäljningspriser på 2 miljoner. År 2017 har priserna ökat markant, de attraktivaste lägena kan ha försäljningspriser uppemot 4 miljoner. I övrigt ligger priserna på 2–3 miljoner kronor förutom lägen söder om Hörnefors där de kan ligga på 1 miljoner eller lägre.

Flerbostadshus

Umeås flerbostadshusbestånd finns i huvudsak i Umeå centralort som *karta 12* visar. Tillkommande flerbostadshus genom nybyggnationer under de senaste 20 åren har också i huvudsak uppförts i centralorten. Av bostadsrätterna återfinns 99 procent inom Umeå centralort och Röbbäck. Fokus kommer med andra ord att ligga på centralorten Umeå.

Karta 12: **Flerbostadshusens lokalisering i Umeå kommun, år 2017**

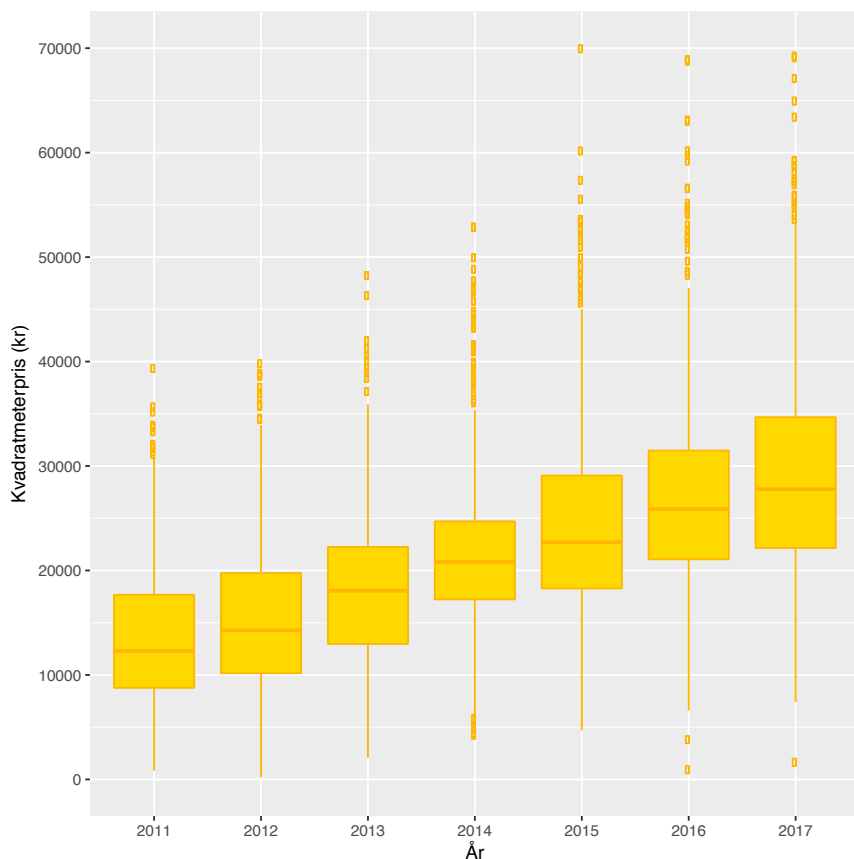


Flerbostadshus i Sverige har i huvudsak 3 olika upplåtelseformer: hyresrätt, bostadsrätt samt äganderätt. Därutöver tillkommer den mindre vanliga kollektiva hyresrätten. I Umeå kommun saknas kollektiva hyresrätter och det finns ett mycket begränsat antal lägenheter i flerbostadshus med upplåtelseformen äganderätt. De flesta bostäder i flerbostadshus i Umeå är hyreslägenheter eller bostadsrätter.

Närmare 7 200 bostadsrätter har bytt ägare under de senaste 6 åren

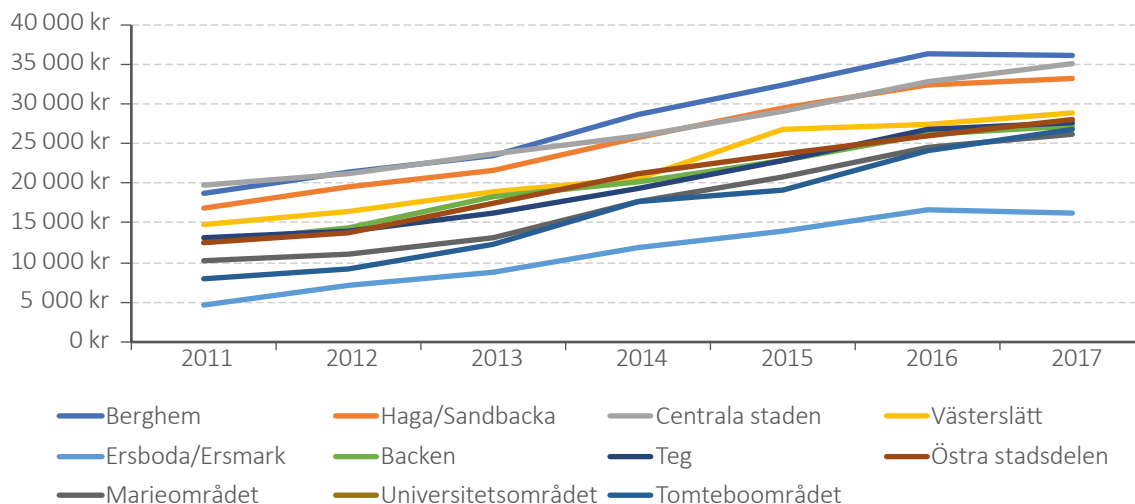
Kvadratmeterpriserna för bostadsrätter har stigit kraftigt under de senaste 6 åren. Medianpriset per kvadratmeter på de sålda bostadsrätterna år 2011 låg på ca 12 300 kr. År 2017 är priserna betydligt dyrare med ett medianpris på ca 27 800 kronor per kvadratmeter. Detta är en procentuell ökning på 126 procent.

Figur 5: **Kvadratmeterpriser på sålda bostadsrätter**



Ersboda/Ersmark som haft ett lägre kvadratmeterpris än övriga stadsdelar har ökat från 4 700 kronor till 16 700 kronor. Totalt sett har alla stadsdelar haft en stark utveckling men Ersboda/Ersmark släpar dock efter lite och skillnaden i pris per kvadratmeter ökar mellan år 2011 och år 2017.

Figur 6: **Utveckling bostadsrättspriser, Umeå tätort efter stadsdel, 2011–2017**



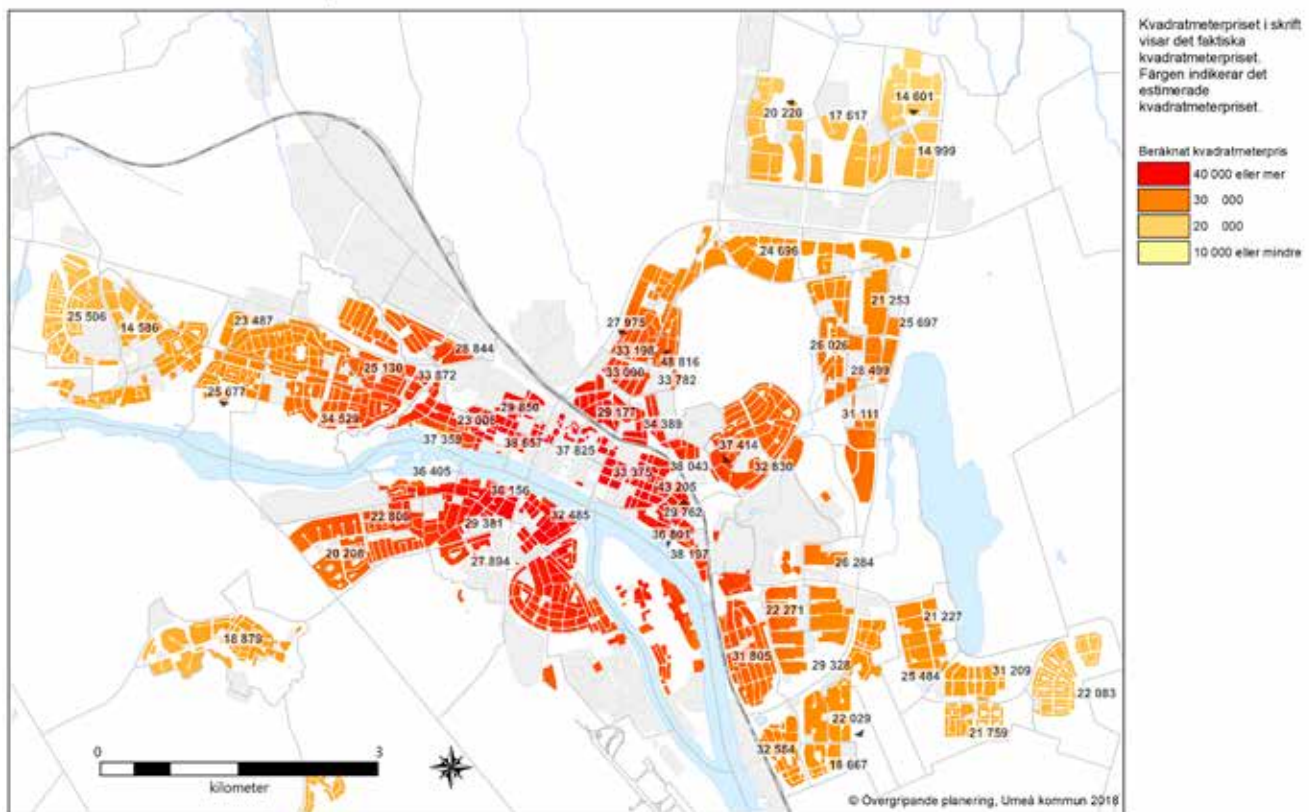
Beräknade kvadratmeterpriser

På ett liknande sätt som gjordes för villor har en modell beräknats som baseras på alla försäljningar som skett mellan 2011 och 2017. Detta har gjorts för att visa estimerade försäljningspriser för hela Umeå tätort även på de ställen där inga försäljningar skett under denna tidsperiod. För bostadsrätterna beror de beräknade kvadratmeterpriserna på: avstånd till centrum, avstånd till vatten, månadsavgift, om bostadsrätten är nyproducerad eller ej och försäljningsåret. De beräknade kvadratmeterpriserna som presenteras är på en nyproducerad lägenhet med en månadskostnad på 4 000 kronor.

I karta 13 visas de estimerade kvadratmeterpriserna år 2017 som färg på respektive kvarter. Siffran över varje bostadsområde visar det faktiska kvadratmeterpriset år 2017. Vissa områden saknar etikett med kvadratmeterpris eftersom det inte sålts några bostadsrätter inom området under det gångna året. Med modellens hjälp kan slutsatser dras även om områden där inga bostadsrätter sålts under perioden. I det stora hela stämmer de flesta områden överens med intervallet de hamnat i. Förklaringsgraden för modellen som anpassats till datan är 79 procent, vilket är väldigt bra.

Centrum tillsammans med de omkringliggande stadsdelarna har ett beräknat kvadratmeterpris på uppåt 40 000 kronor. Ytterhisse avviker från det estimerade kvadratmeterpriset där det faktiska priset under 2017 låg på 23 000 kronor per kvadratmeter. Även Östra Umedalen avviker från de beräknade priserna där det faktiska priset ligger lägre än det beräknade.

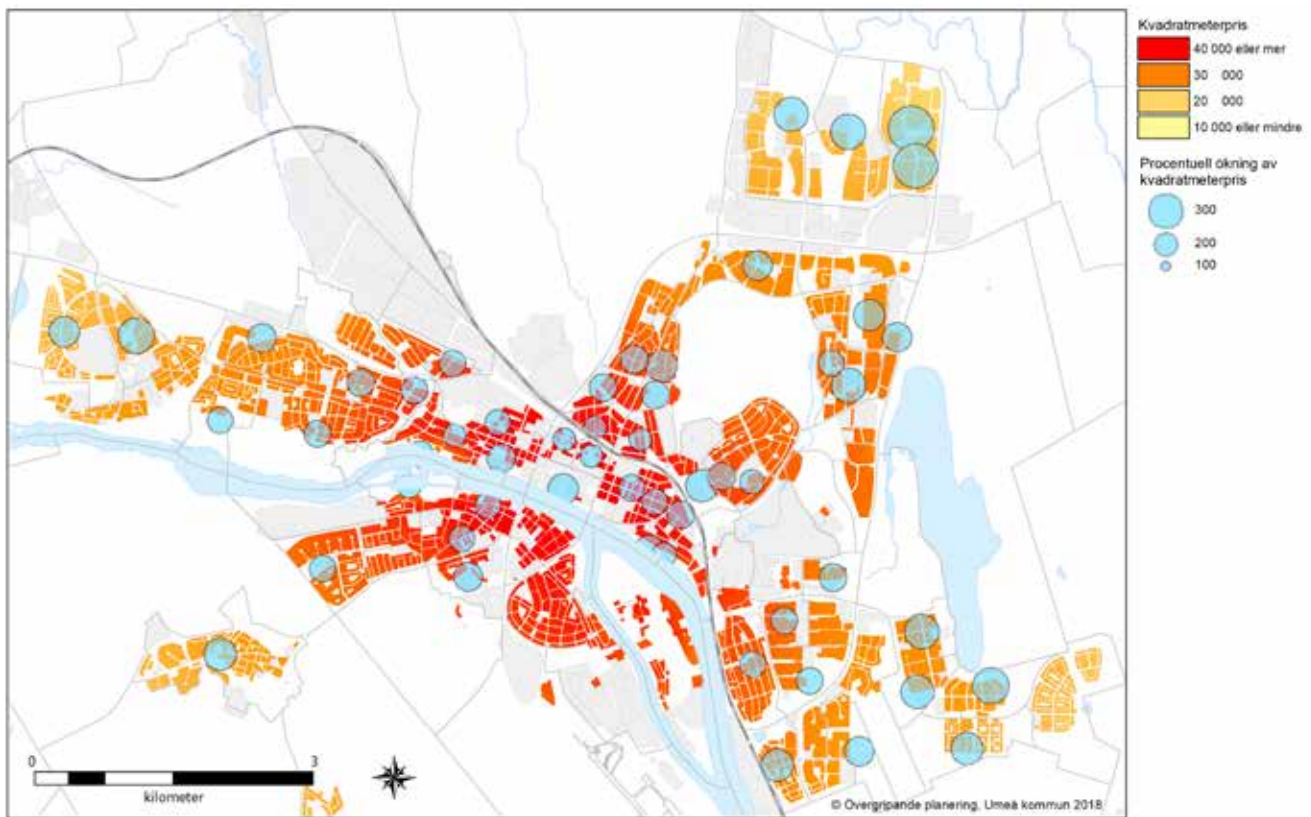
Karta 13: Faktiska och estimerade kvadratmeterpriser, år 2017



Observera att de tre områdena inom centrumtyrkanen här slagits ihop till ett område pga få sålda objekt.

Mellan åren 2011 och 2017 har priserna på bostadsrätter ökat. I *karta 14* visas kvadratmeterpriserna år 2016 som färgen på kvarteren och den procentuella prisökningen sedan 2011 visas som storleken på de blå cirkarna. Ett tydligt mönster är att trots att priserna är högre närmare centrumkärnan har de stadsdelar som är längre ifrån centrum den största procentuella ökningen. Sedan år 2011 har alla områden i Umeå tätort haft en stark tillväxt där en ökning på 200 procent inte är ovanligt. Den absolut största procentuella ökningen har områdena på Ersboda haft.

Karta 14: **Kvadratmeterpriser 2017 och procentuell prisutveckling mellan år 2011 och 2017**



Slutsatsen blir att prisutvecklingen har varit starkare i de områden som initialt hade lägre priser. Detta beskrivs som vanligt för bostadsmarknader generellt. Prisökningarna är procentuellt högre för områden med initialt lägre priser. De dyraste områdena på en bostadsmarknad kan komma att öka mest i reella tal medan områden i närheten till de mer attraktiva områdena stiger mer procentuellt. Omvänt kan man förvänta sig i en prisminskning att den först sker längre ut från de mest attraktiva lägena och påverkar dessa i högre utsträckning än de mest attraktiva områdena.

Är det lönsamt att bygga?

Till följd av förändrade förutsättningar i Umeå kommun med antagandet av Fördjupningen för Umeå (FFU) tillsammans med en god utveckling av de underliggande påverkansfaktorerna för bostadspriser nationellt, har Umeå under de senaste 6 åren haft både god utveckling av nybyggnationer och stigande priser på bostadsmarknaden. Priset på det befintliga bostadsbeståndet i en kommun samvarierar kraftigt med bostadsbyggandet. Om förutsättningar för byggaktörer och privatpersoner är goda genererar höga priser på bostadsmarknaden ett högt bostadsbyggande. Förklaringsmodellen som vanligtvis används är ett finansiellt mått som kallas Tobins Q.

Hur mäts incitament till bostadsbyggande över tid?

För att beskriva hur incitamenten till bostadsbyggande utvecklats över tid brukar man använda ett mått som heter Tobins Q. Kortfattat kan man beskriva Tobins Q som värdet på en villa i förhållande till produktionskostnaden på en villa. Ett värde på 1 innebär att produktionskostnaden och värdet på marknaden för en villa är detsamma. Ett värde under 1 beskriver en marknad där byggkostnaden överstiger värdet av en färdigställd villa, omvänt ger ett värde på över 1 en bostadsmarknad där byggkostnaden för en villa är lägre än priset för den färdigställda villan.

En kritik som ibland lyfts gentemot Tobins Q är att det finns stora spatiala skillnader inom en kommun (som ofta är mätområdet). Samt att resultatet värderar marknaden som helhet. Inom de flesta kommuner finns det lägen som är attraktiva och därmed kan uppbringa värden på färdigställda villor på nivåer som medför att incitament till en större nyproduktion kan finnas. Det underlag som ligger till grund för den här analysen är geografiskt baserat och kan följas över tid. Detta innebär att en analys över hur incitament till bostadsbyggande utvecklats över tid är möjlig att genomföra genom att komplettera data med information om byggkostnad för en typvilla. Byggkostnaden i denna beräkning är byggaktörernas produktionskostnad för ett gruppbyggt småhus. Det finns såklart även de som bygger sitt hus själva och för dem sträcker sig områdena där det är lönsamt att bygga längre ut från Umeå tätort än vad det gör för övriga.

Resultatet blir ett kartmaterial med tydliga årsringar över hur incitament till ökat bostadsbyggande har utvecklats över tid. Analysen kan tydligt kopplas till kommunens översiktsplanering.

Förklaringsmodellen Tobins Q

Tobins Q beräknas som kvoten mellan omsättningspriset (marknadspriset) och nybyggnadspriset. Tobins Q redovisar ett värde från 0 och uppåt, där 1 beskriver att byggnationskostnaden är lika stor som försäljningspriset av en bostad.

Tobins Q

$TQ > 1$ (lönsamt)

$0,8 < TQ < 1,0$ (knappt lönsamt)

$TQ < 0,8$ (ej lönsam)

Tobins Q för småhus

För småhus har förutsättningarna för bostadsbyggande utvecklats positivt under studieperioden. Objekt med starka incitament till bostadsbyggande utvecklades starkt från 2011 års resultat med 12 procent av försålda objekt på småhusmarknaden med ett försäljningsvärde på samma eller högre nivå av att bygga ett nytt småhus på samma plats, till 2014 års värde av 31 procent. Under 2016 sjönk resultatet för Tobins Q till 22 procent av objekten med goda incitament till bostadsbyggande. Helhetsbedömningen för incitamenten till bostadsbyggande är dock fortsatt starka för Umeå kommun som helhet med stabilt stigande priser på bostadsmarknaden för småhus vilket medför att resultat för Tobins Q där objekten har goda eller rimliga incitament till bostadsbyggande generellt har ökat under hela studieperioden 2011 till och med 2016. Från 2011 års resultat på 38 procent av alla småhusförsäljningar till 2016 års resultat med 58 procent av försäljningarna.

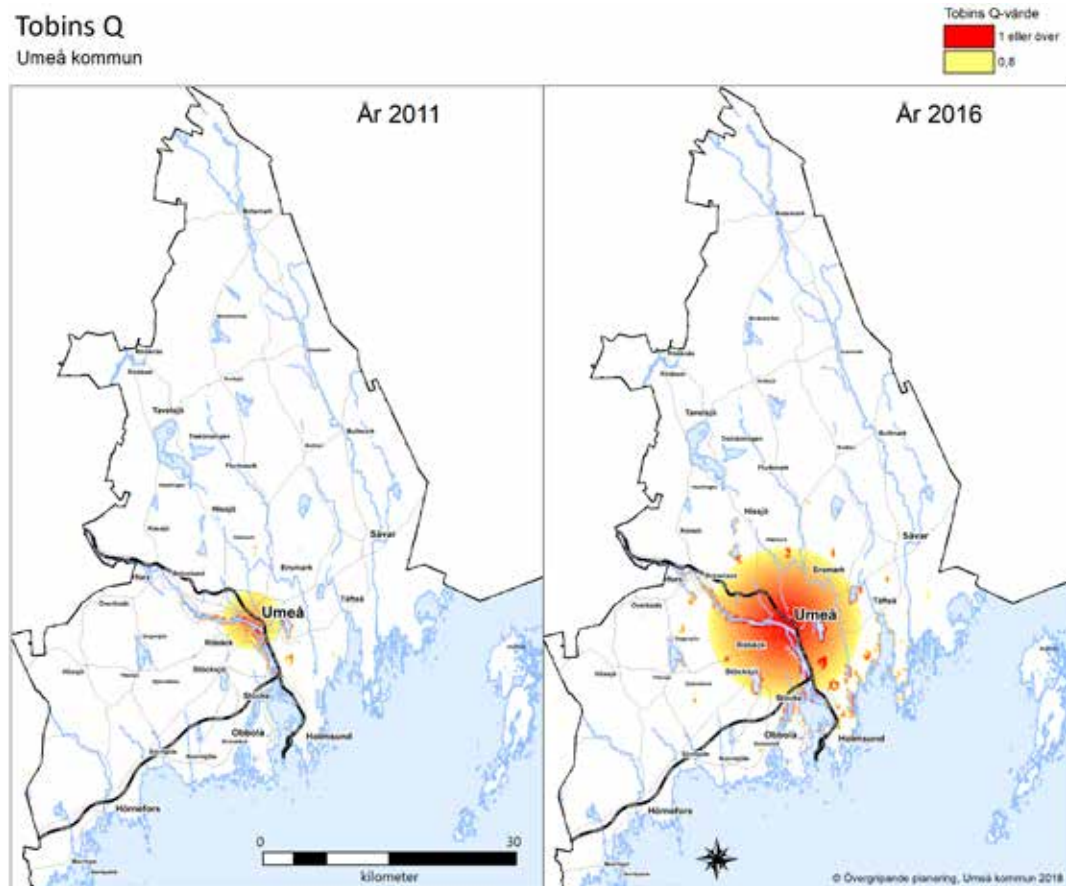
Tabell 4: Tobins Q för Småhus, Umeå kommun, 2011–2016

Tobins q	2011	2012	2013	2014	2015	2016
över 1,00	12 %	13 %	14 %	31 %	30 %	22 %
mellan 0,8<1,00	25 %	25 %	26 %	29 %	33 %	35 %
<0,80	62 %	62 %	60 %	40 %	37 %	42 %

Förutsättningarna för villor har stärkts sedan 2011

I karta 15 redovisas de områden där Tobins Q beräknas ha ett värde på 0,80 eller högre. Detta är alltså områden där bostadsbyggande ses som knappt lönsamt och de röda områdena ses som platser där det är lönsamt att bygga nytt. Det framträder en stor skillnad mellan år 2011 och år 2016.

Karta 15: Tobins Q år 2011 och år 2016



År 2011 är det till stor del endast området innanför E12:an i norr, E4:an och fram till Röbäck där det beräknas vara knappt lönsamt att bygga. Det är en cirkel runt Umeås centrumpunkt med en radie på ca 4 km. Utanför Umeå tätort är det vattennära lägen inom en 15 kilometers radie från Umeås centrum där det också beräknas vara något lönsamt att bygga.

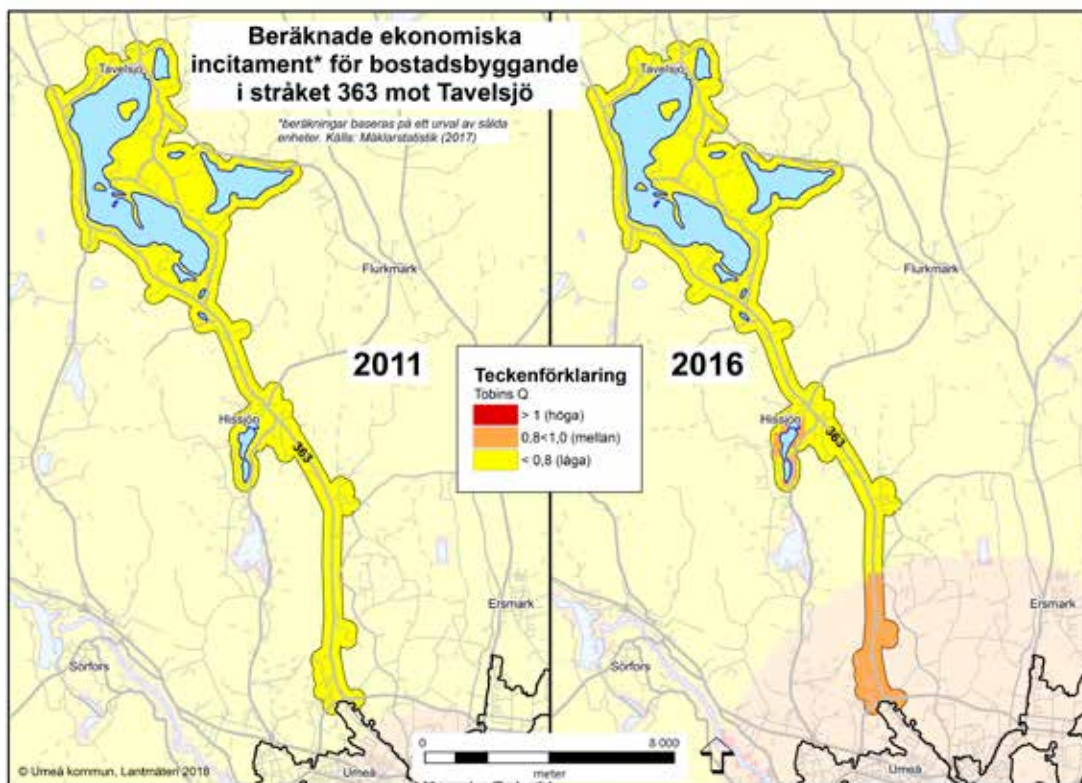
Runt älven inom Umeå tätort, den västra delen av Nydalasjön och vissa områden runt den norra delen av Nydalasjön är det enligt modellberäkningar direkt lönsamt att bygga småhus.

År 2016 har incitamenten till bostadsbyggande ökat markant. Cirkeln som visar var det är beräknat att vara knappt lönsamt att bygga småhus har en radie på cirka 10 km och inkluderar nu Täftebölessjön, går bortom Ersmark och Degersjön, fram till Piparbölessjön, Kåddis, Skravel-sjön, Stöcksjön, Villanäs, Holmsjön och strax efter Innertavle. De sjö- eller älvsnära lägena och cirka 10 kilometer runt Umeå centrum klassificeras som platser där det är lönsamt att bygga. Sjö- eller älvsnära lägen utanför 10 kilometers-cirkeln men inom 20 kilometer från Umeås centrumpunkt klassas som platser där det är knappt lönsamt att bygga. Förutsättningarna för bostadsbyggande i det som i bebyggelsescenariot nämns som nya områden i närheten av Umeå tätort har förbättrats avsevärt. Dessa är I20-området, Brännlandsberget, Tegelbruks-berget, Skravel-sjö och eventuellt Umåkersterrängen. År 2016 fanns det starka incitament för bostadsbyggande i dessa områden.

Förutsättningarna i bebyggelsescenariots tillväxtstråk har förbättrats sedan 2011

I följande del kommer stråkens utveckling med avseende på incitamenten till bostadsbyggande att undersökas. Dessa stråk är samma som nämnts tidigare i rapporten. Eftersom produktions-kostnader inte finns att tillgå för 2017 ännu är den senaste datan inom detta område för 2016.

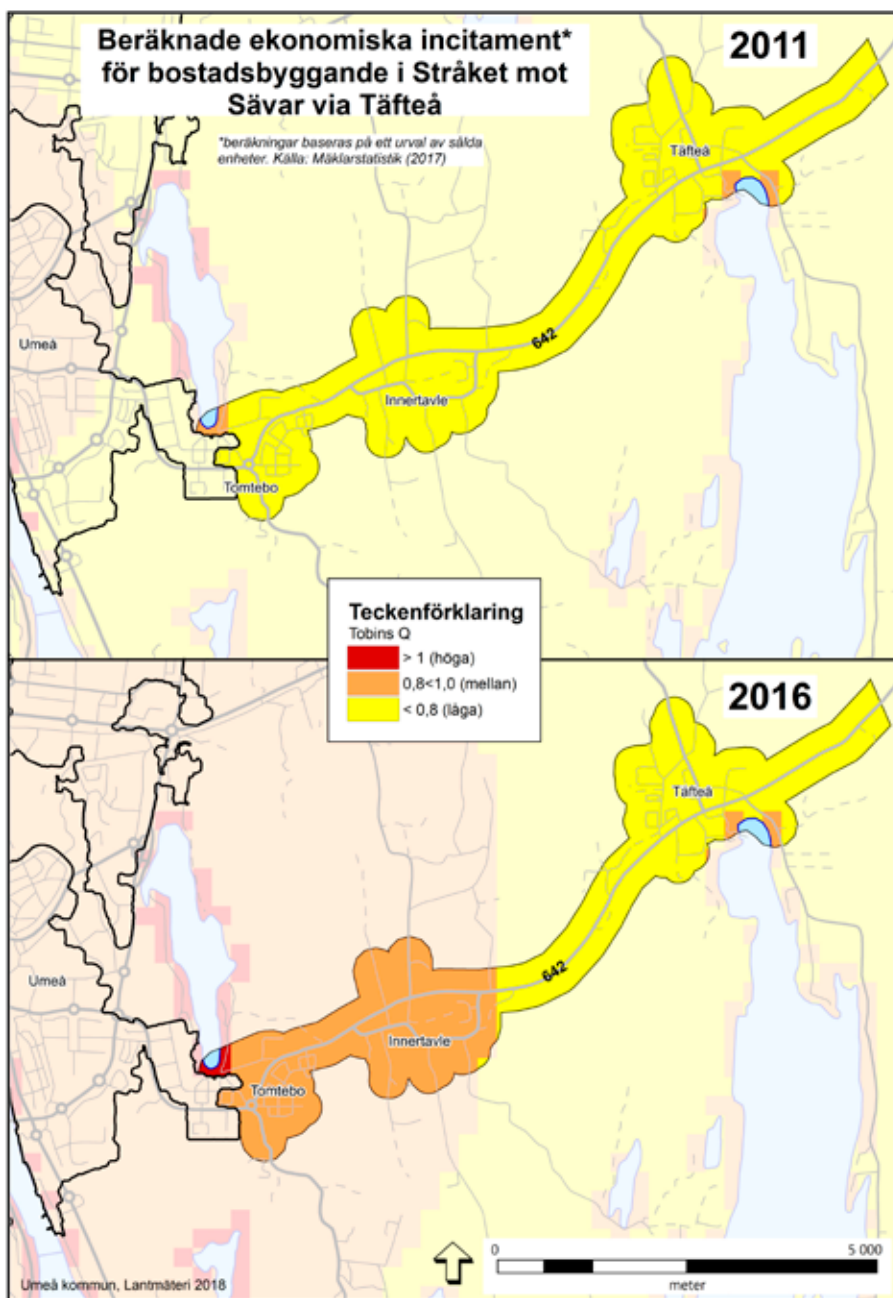
Karta 16: Tobins Q för stråket mot Tavelnsjö 2011 och 2016



I karta 16 visas Tobins Q för stråket mot Tavelesjö längs väg 363. År 2011 klassificeras hela stråket i den gula färgen som indikerar att det inte finns incitament för bostadsbyggnad i området. Fem år senare har bilden dock förändrats något och för vissa områden som ligger mindre än 3 kilometer från Umeås tätortsgräns finns ett visst incitament till att ett bostadsbyggnad inom detta område skulle vara fördelaktigt. Detta gäller även för vissa områden kring Hissjön.

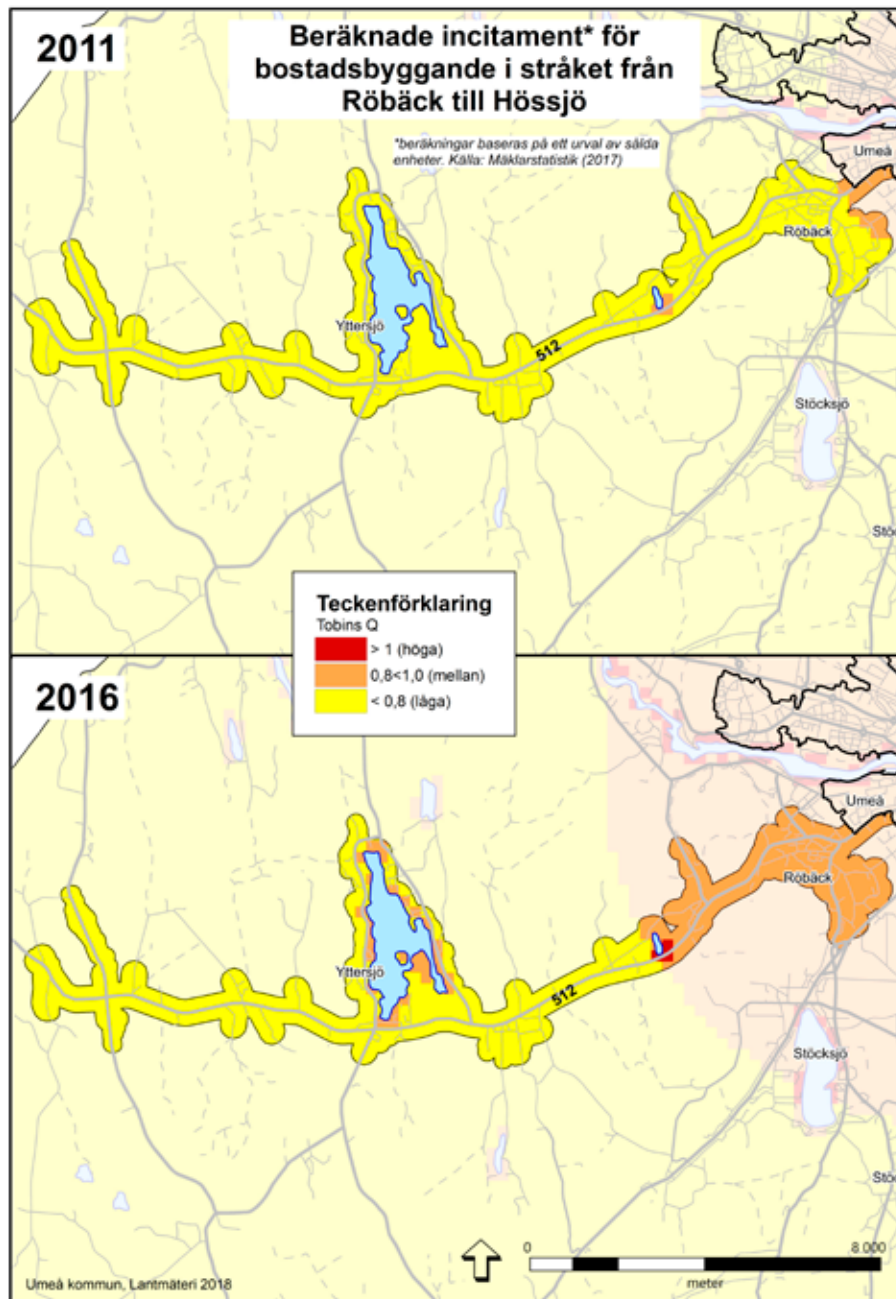
För stråket som går mot Sävar via Täfteå finns några få områden vid Nydalasjön och i Täfteå mot havet där bostadsbyggnad anses som attraktivt år 2011. År 2016 har incitamenten tryckts utåt och området där det anses finnas mellanhöga värden av Tobins Q går nu hela vägen förbi Innertavle. I området som inkluderas i detta stråk vid Nydalasjön anses det nu vara direkt lönsamt att bygga småhus.

Karta 17: Tobins Q för stråket mot Sävar via Täfteå



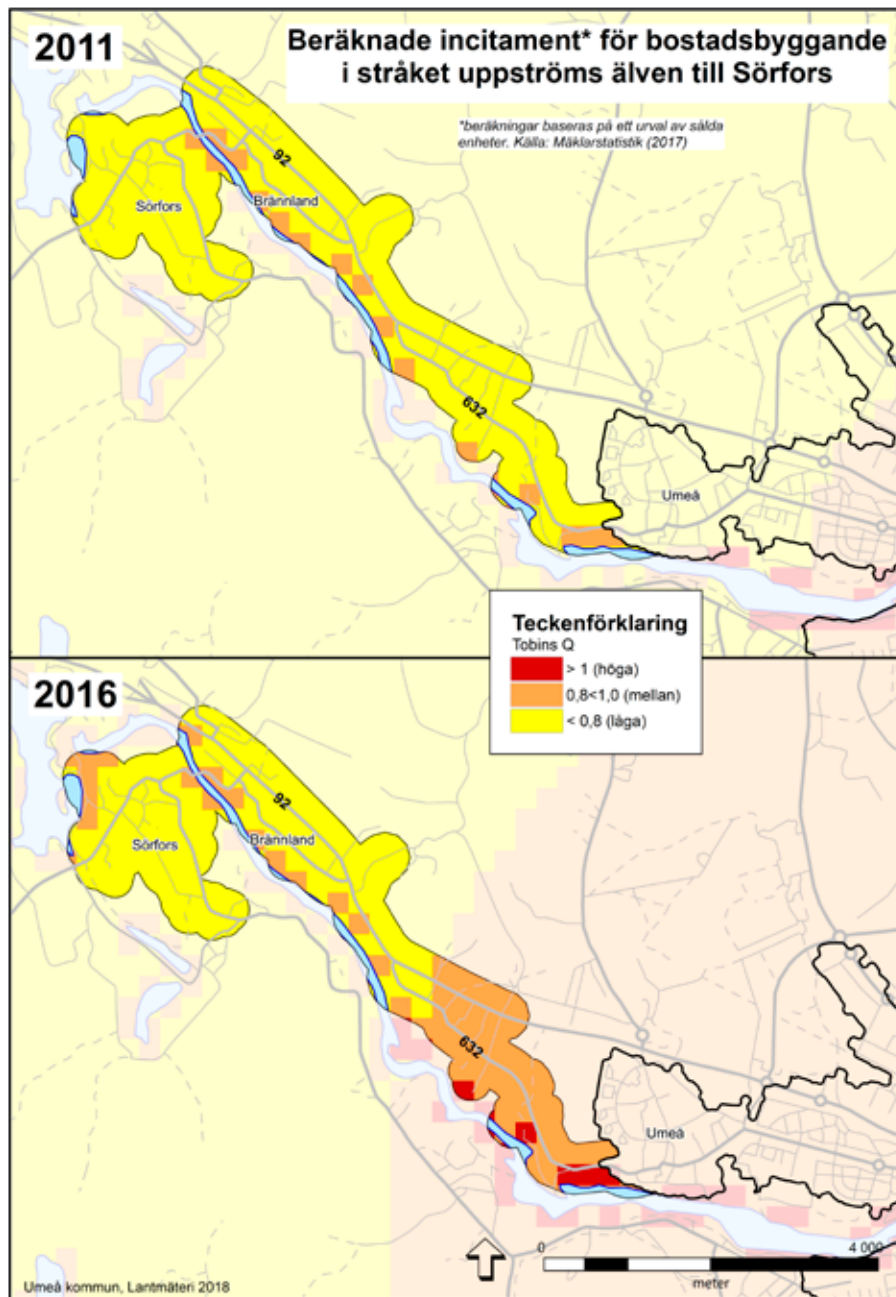
I tillväxtstråket som går från Umeå till Hössjö sträckte sig endast området med mellanhöga Tobins Q-värden strax utanför Umeås tätortsgräns år 2011, tillsammans med vissa områden runt Skravelsjö. År 2016 har incitamenten sträckt sig ut till Skravelsjö och vissa områden runt Skravelsjö har till och med höga Tobins Q-värden. Även runt Bjännsjön finns nu många områden med mellanhöga Tobins Q-värden.

Karta 18: Tobins Q för stråket till Hössjö via Röbäck



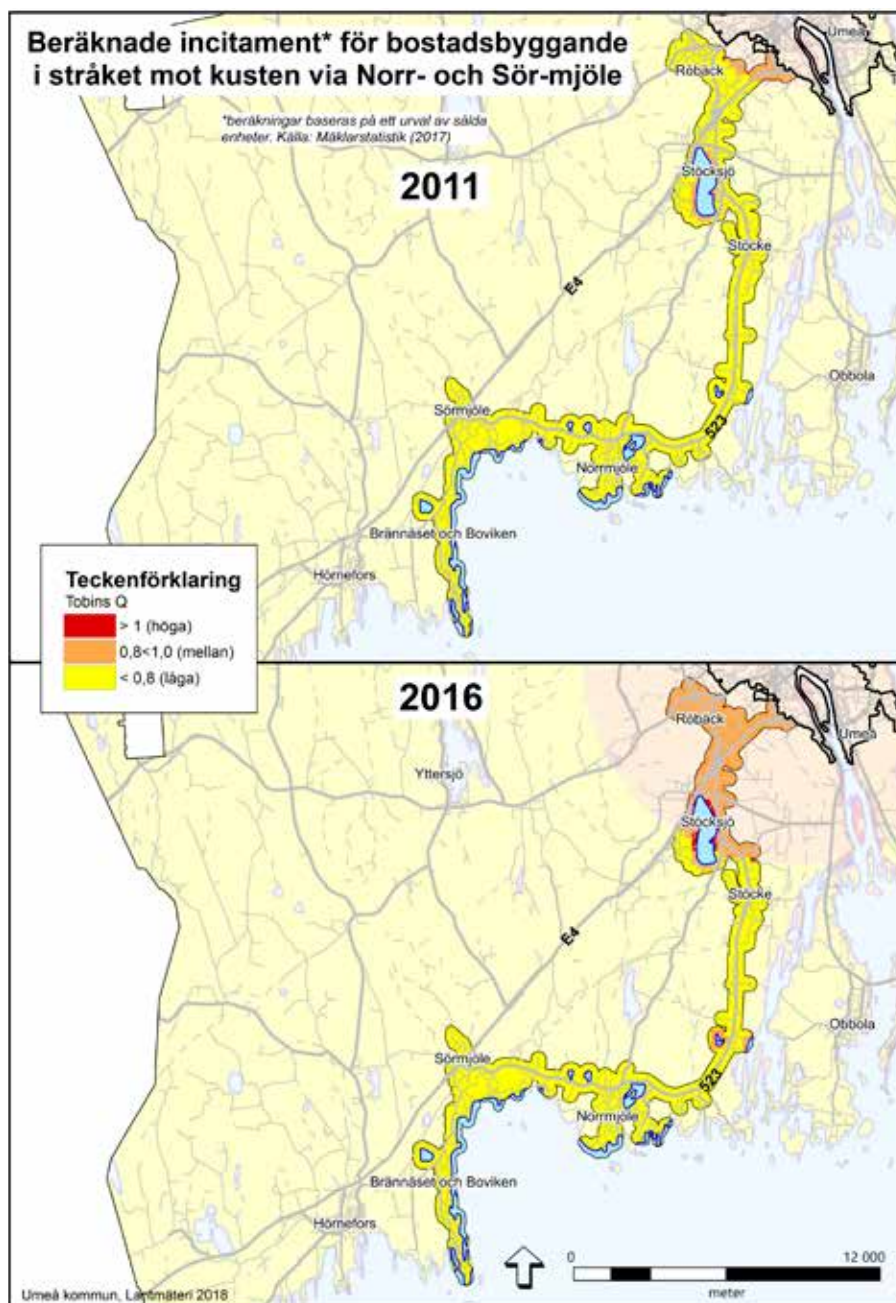
I stråket mot Sörfors finns redan år 2011 relativt många områden med mellanhöga Tobins Q-värden. År 2016 har incitamenten tydligt stigit, där områden närmare Umeå tätort har mellanhöga värden av Tobins Q även om de inte är belägna alldeles vid älven. De älvsnära lägena närmast Umeå tätort har höga värden av Tobins Q. I Sörfors vid badplatsen mot Ön beräknas det finnas lägen med mellanhöga värden av Tobins Q.

Karta 19: **Tobins Q för stråket uppströms älven mot Sörfors**



Söderut i stråket mot Norr- och Sörmjölje finns det år 2011 inte många lägen som har mellanhöga eller höga värden. Det är vissa områden allra närmast Umeå tätort och runt Stöcksjö där incitament till bostadsbyggande finns. År 2016 är bilden en annan, hela vägen från Umeå tätort, via Röback och inkluderat områdena runt Stöcksjö finns incitament till bostadsbyggande. Vissa lägen runt Stöcksjö har också starka incitament till bostadsbyggande. Bortanför Stöcksjö finns det vissa lägen runt Strömbäck som har mellanhöga värden av Tobins Q.

Karta 20: Tobins Q för stråket mot kusten via Norr- och Sörmjöle

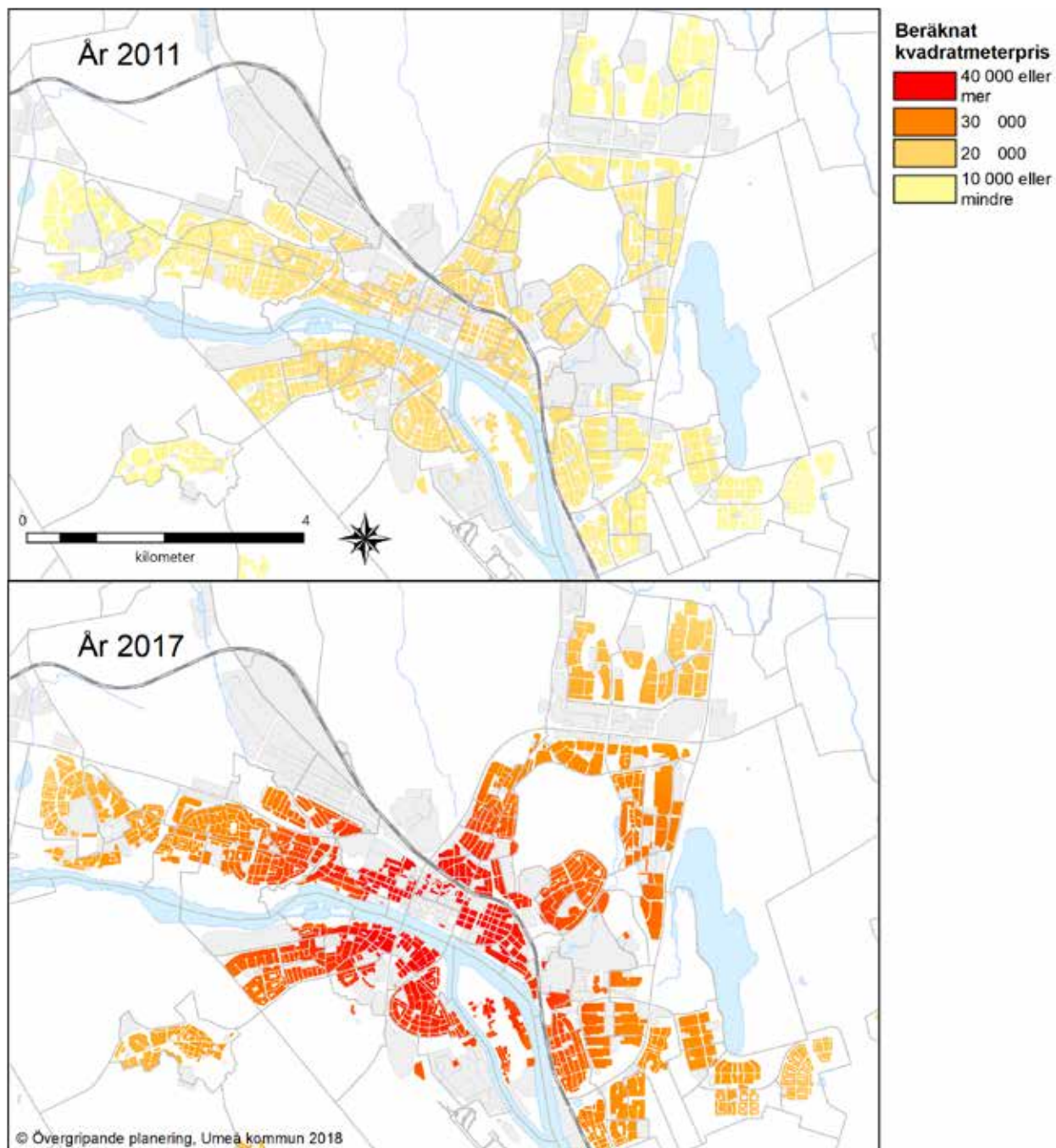


Utvecklingen har varit stark i alla de utpekade tillväxtstråken. Även om produktionskostnaderna för att producera ett småhus har ökat har småhuspriserna också haft en väldigt stark ökning. Incitamenten för att bygga har tryckts ut i alla stråk och förutsättningarna för att bygga småhus längre utanför Umeå tätort har signifikant förbättrats. De höga priserna i Umeå tätort leder till att småhus utanför tätorten blir alltmer eftertraktade på bostadsmarknaden och människor är villiga att betala mer än tidigare.

Bostadsrättspriserna har skapat förutsättningar för nya geografier

Kvadratmeterpriserna i Umeå tätort har haft en stark ökning under de senaste sex åren. År 2011 var det endast centrum och de närmaste lägena som hade ett kvadratmeterpris på 20 000 kronor. Övriga lägen hade priser på 10 000 kronor eller lägre. År 2017 har priserna ökat starkt. Centrumkärnan har beräknade kvadratmeterpriser på cirka 40 000 kronor och de yttre delarna av staden har också priser på uppåt 20 000–30 000 kronor per kvadratmeter.

Karta 21: **Kvadratmeterpriser 2011 och 2017**



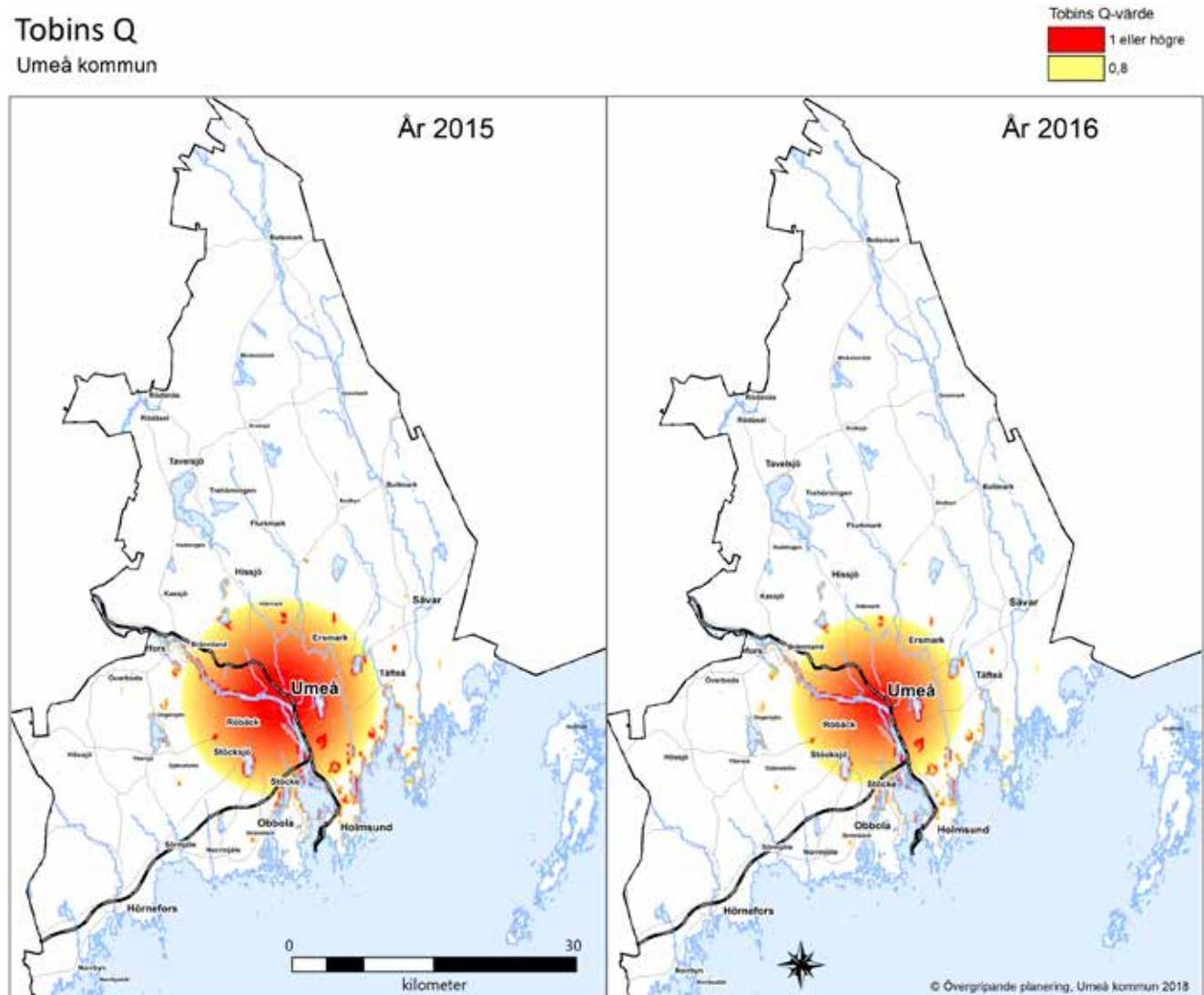
Stigande produktionskostnader inom byggindustrin hämmar

Bostadsbyggandet i Umeå kommun har likt våra jämförelsekommuner i Sverige varit särskilt stort under de tre senaste åren. Det har som presenterats i den här rapporten funnits stigande incitament till bostadsbyggande för både villor och flerbostadshus. De befintliga småhusens försäljningspriser används som förklarande till huruvida nybyggnationer har bra ekonomiska förutsättningar eller ej. Då jämförs detta med alternativkostnaden för nybyggnation. I analysen över förändrade förutsättningar blir det uppenbart att kostnaden för bostadsbyggande ökat starkt under de senaste åren.

Mellan åren 2015 och 2016 har incitamenten till bostadsbyggande minskat betydligt, detta redovisas i *karta 22*. Försäljningspriserna har dock fortsatt stiga men förklaringen är att priserna för bostadsbyggande har haft en stark ökning.

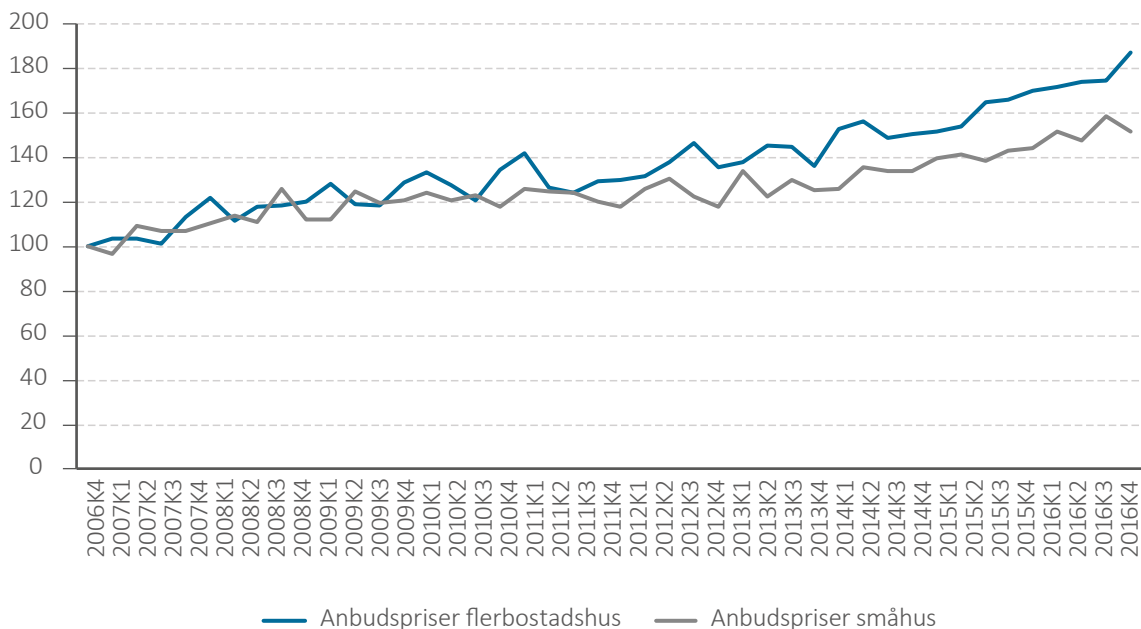
SCB publicerar en rad mått på kostnaderna för byggindustrin. Byggnadsprisindex (BPI) mäter den genomsnittliga prisutvecklingen för nyproducerade bostäder, exklusive köp av tomtmark. Indexet syftar till att spegla prisutvecklingen en byggherre eller slutkonsument betalar för ett byggprojekt. Faktorprisindex (FPI) mäter utvecklingen av olika kostnadsslag av poster som är essentiella för byggindustrin av både flerbostadshus och småhus. FPI genomgick en fullständig kvalitetsförbättring vilket medför att indexet med kvalitet endast bör användas från 2015 och framåt.

Karta 22: Tobins Q för Umeå kommun år 2015 och år 2016



Figur 7 beskriver kostnadsutvecklingen från 2006⁵ fram till 2016 redovisat efter kvartal. Kostnaderna är indexerade för att kunna beskriva kostnadsutvecklingen. Under de senaste 11 åren, från 2006 till och med 2016 har kostnaderna för flerbostadshusproduktion stigit med 87 procent medan småhusproduktionskostnaden ökat med 51 procent.

Figur 7: **Genomsnittlig prisutveckling per kvadratmeter, flerbostadshus och småhus, indexerad utveckling (2006=index 100)**



Byggprisindex bryts ned på mindre geografiska områden men inte kommunnivå. Umeå tillhör Norrlandslänens sammanställning och inkluderar byggkostnader för samtliga norrlandslänens kommuners byggnationer.

⁵ Från och med år 2006 skedde en kvalitetsförbättring av indexet vilket medför att jämförbarheten längre tillbaka än så riskerar att misstolkas.

Sammanfattande analys

I Umeå kommun, liksom i Umeås jämförelsekommuner, har priserna på villor stigit kraftigt under de senaste åren. Detta är samma utveckling som skett i hela riket under samma period. Medianpriset på småhus år 2011 var 2,2 miljoner kronor. År 2017 hade detta stigit till 3,3 miljoner kronor, vilket motsvarar en ökning på 52 procent. De högsta priserna i kommunen finns i Umeå tätort och sedan blir de successivt lägre ju längre ifrån tätorten småhuset ligger. Områden nära havet eller vattendrag har något högre beräknade priser.

Stigande priser på en marknad är inte odelat positivt. Lönsamheten för bostadsbyggande stiger vilket skapar tilltagande lönsamhet för bostadsbyggande av både flerbostadshus och småhus, vilket i förlängningen skapar fler bostäder. Högre priser öppnar för kompletteringar i mer komplicerade och kostsamma lägen såsom tomter som kräver sanering eller förtätning som kräver omvandling av tidigare använda fastigheter. Förändringspotentialen i Umeå har stärkts under de senaste 7 åren, såväl gällande förtätningar i staden såsom tillskott av bostäder på landsbygden. Negativa aspekter av stigande priser i kombination med högre krav för krediter är ökade svårigheter för förstagångsetableringar på bostadsmarknaden. Detta är ett uppmärksammat problem i flera städer med heta bostadsmarknader, både nationellt och internationellt. Detta ökar risken för kvarboende hos föräldrar allt högre upp i åldrarna eller svårigheter för företag att rekrytera nyutexaminerade studenter då de har svårigheter att hitta ett lämpligt boende. Det riskerar också att göra det svårare för yngre samt yrkesverksamma med lägre inkomster att bosätta sig i de mest centrala lägena av staden.

Utvecklingen av lönsamhet till bostadsbyggande fokuserar på översiktsplanens bebyggelse-scenario; här beskrivs var inom Umeå kommun befolkningstillväxten ska hanteras. Eftersom all tillkommande befolkning inte kan flytta in i befintliga bostäder blir förutsättningarna till bostadsbyggande och tillskapande av bostäder viktiga att analysera.

Umeå kommuns översiktsplan innehåller tillväxtstråk som visar var majoriteten av befolkningsutvecklingen ska ske för att Umeå på ett hållbart sätt ska nå befolkningsmålet på 200 000 invånare till år 2050. Detta görs genom att utnyttja infrastruktur och investeringar som redan gjorts och genom att fortsätta att utveckla dessa orter och områden kan nya investeringar och service användas av så många som möjligt. Det är också i dessa stråk potentialen finns för kollektivtrafik som skapar förutsättningar för ett ökat hållbart resande. De utpekade områdena är Umeå tätort, kommunens kust, de större tätorterna och fem tillväxtstråk. Bebyggelse-scenariots förtätningspotential i centralorten Umeå har stärkts, likaså tillkommande områden i direkt anslutning till centralorten. För båda dessa områden är dessutom incitamenten till nyproduktion av småhus och flerbostadshuslägenheter goda. I samtliga utpekade tillväxtstråk har förutsättningarna för bostadsbyggande haft en stark utveckling under de senaste åren. Den absolut starkaste utvecklingen finner vi i stråket som går från Umeå tätort till Hössjö via Röback. I detta stråk har medianpriset ökat med 47 procent sedan år 2011. Stråket mot Taveljö ligger dock inte långt efter med en stark prisutveckling på 40 procent. De högsta medianpriserna år 2017 finns i Hössjö-stråket. Medianpriserna i stråket mot Taveljö och stråket till Sörfors ligger dock inte långt efter. Utvecklingen har även varit god för orterna Holmsund, Obbola, Hörnefors och Sävar samt för tillkommande befolkning i kustnära lägen utpekade i Fördjupning för kusten. Prisutvecklingen är inte signifikant starkare i stråken än på andra platser med samma närhet till centrum eller närhet till vatten.

Ett genomgående mönster för priserna i Umeå kommun i övrigt är att priserna stigit. För priser utanför Umeå centralort är priserna högst i den tätortsnära landsbygden och sedan sjunkande ju längre ifrån Umeå tätort som området är lokaliserat. Genomgående har dock

prisutvecklingen från 2011 fram till år 2017 varit positiv. Småhus på Umeås landsbygd har sett stora prisökningar som skapat incitament till bostadsbyggande för byggaktörer. Den här analysen använder Tobins Q för att beskriva lönsamheten till nybyggnationer av småhus. För att motivera om det är lönsamt eller inte analyseras kostnader för att köpa ett befintligt hus i relation till att bygga ett nytt hus. De uppgifter som finns för kostnader för byggande av småhus baseras på byggaktörers kostnader för småhus. Här är det viktigt att poängtera att dessa produktionskostnader redovisar kostnader för gruppbyggda småhus. Detta kan tolkas som att 5kilometers-staden har bidragit till att skapa förutsättningar för småhusbyggande i den tätortsnära landsbygden eftersom försäljningspriserna har ökat gentemot produktionskostnaderna.

Byggkostnaderna för personer som bygger sitt hus själva är lägre än detta och då sträcker sig området för var det är lönsamt att bygga längre ut än vad som visats i denna analys. Det är rimligt att anta att byggaktörer bygger småhus billigare än privatpersoner, men i kostnads-kalkylen ingår även arbetskostnader, kostnader för tomtmark samt den vinst som man beräknar för att ekonomiskt motivera nybyggnationsprojekt. Beräkningen av arbetskostnad och vinst har lägre påverkan i beslutet att bygga eget småhus för privatpersoner. Detta medför att utanför de områden som markerats om visst incitament till bostadsbyggande endast attraherar nyproduktion av privatpersoner. Vår analys av områden med goda incitament till småhusbyggande stärks efter analys av faktiska byggnationer uppdelade efter byggaktörer och privatpersoner. Under de senaste 3 åren har hälften av nybyggnationerna av småhus skapats av byggaktörer och hälften av privatpersoner. Nästan uteslutande har tillkommande nyproduktion av bostäder utanför centralorten tillkommit genom privatpersoners småhusbyggande.

Det har blivit mera ekonomiskt gynnsamt att bygga småhus i Umeå, även där det inte tidigare var lönsamt. Stigande priser på småhusmarknaden har medfört att andelen småhusförsäljningar med ett slutpris så högt att de kunnat ersättas med ett nytt hus på samma plats har stigit från 38 procent år 2011 till 58 procent år 2016 – alltså en ökning på 20 procentenheter. Detta gäller trots att produktionskostnaderna steg påtagligt mellan 2015 och 2016. Kostnadsuppgången mellan dessa två år medförde en försämring av förutsättningarna, trots att medianpriserna för småhus fortsatt hade en god utveckling mellan samma år. Förklaringen är att kostnaderna för att bygga nya småhus steg mer än priset på befintliga småhus.

Vad gäller bostadsrätterna så har kvadratmeterpriserna haft en stark ökning sedan år 2011. Medianpriset per kvadratmeter år 2011 var 12 300 kronor medan det år 2017 var 27 800 kronor. Detta är en ökning i medianpris på 126 procent. Stadsdelar närmare centrum har ett högre kvadratmeterpris medan stadsdelar längre ut i periferin har lägre priser. Sett till utveckling har dock stadsdelar som ligger längre från Umeå tätorts centrum den starkaste procentuella ökningen. Detta gäller generellt i städer med stigande priser – områden närmare centrum har en lägre procentuell ökning och områden längre ifrån centrum har desto högre procentuell ökning. Vid prisnedgångar kan man anta att utvecklingen skulle kunna vara omvänd – det vill säga med prisminskningar i mera perifera lägen först och med högre andel.

Två stadsdelar sticker ut i analysen. Enligt modellbaserade prisberäkningar borde Ersboda ha ett högre kvadratmeterpris samtidigt som Berghem borde ha ett lägre pris än faktiska slutpriser. Ersbodas lägre priser per kvadratmeter kan förklaras av både socioekonomiska skillnader och den potentiella sociala barriär som E4an och Stora Birks handelsområde utgör. Berghems priser kan påverkas positivt av närheten till Universitetet och Norrlands universitetssjukhus som tillsammans utgör Norrlands största arbetsplatsområde. Den kompletterande bebyggelse av exempelvis småhus som sker på Ersboda har potential att stärka kvadratmeterpriserna för området överlag.

Sett till småhusbyggandet utanför centralorten lyfts inte sällan svårigheter för privatpersoner och byggaktörer att få finansiering. Svårigheter att erhålla krediter är något som lyfts även i *SOU 2017:108 Lån och garantier för fler bostäder*. Här förklaras lösningen svårfunnen. Staten har små möjligheter att påverka bankers kreditbedömningar. Vidare beskrivs bankernas regelverk för kreditbedömningar som alltmera styrt på europeisk eller annan internationell nivå och därmed svårt att förändra på nationell nivå. Fortsatt stigande priser på landsbygden som vi redovisat här skapar likväl möjlighet för finansiering för en allt större del av kommunen.

Småhus är fortsatt den mest efterfrågade bostadsformen för barnfamiljer. När tillgången till småhus minskar i centralorten har efterfrågan på småhus utanför centralorten ökat. Utvecklingsstrategin 5-kilometersstaden kan ha bidragit till utvecklingen av ökade priser utanför centralorten Umeå. Detta motiveras av att det inom fem kilometer från centralorten och/eller Norrlands universitetssjukhus främst byggs flerbostadshuslägenheter. Priserna på bostadsrätter avtar i en snabbare takt ju längre ut från centrum man kommer i relation till småhus. Detta medför att bostadsbyggandets fokus på flerbostadshuslägenheter inom Umeå tätort är rimligt. Rimligt på så vis att det kommer krävas många fler bostäder inom Umeå tätort för att kommunen ska nå befolkningsmålet på ett hållbart sätt. För att utnyttja tätortens ytor så effektivt som möjligt bör det då fokuseras på flerbostadshus framför småhus inom Umeå tätort. Utöver till att ha bidragit till att priser på tätortsnära landsbygd ökat kan även strategin ha en potential att förändra bosättningsmönster. Hushåll med barn tenderar att i stor utsträckning flytta till småhus istället för att bo kvar i flerbostadshuslägenheter. När förutsättningarna i Umeå förändras till följd av stigande priser på - och ett minskat utbud av småhus finns en risk till uppskjutet barnafödande samt att man väljer att bo kvar i hyres- och bostadsrätter. Förändrade preferenser av bostäder för barnfamiljer skulle skapa en framtida högre efterfrågan på större bostadsrätter, något som vi inte ser idag. Uppskjutet barnafödande är något som vi redan ser sedan några år i Umeå och i de större kommunerna i Sverige och minskar antalet födda barn.

Stigande priser för småhus i tätorten skapar utöver incitament till fortsatt småhusbyggande även förutsättningar till förtätning inom befintliga kvarter. Förtätning inom småhuskvarter kan ske genom exempelvis Attefallshus, gårdshus eller avstyckning och nybyggnation av småhus. Genom tillkommande bostäder i befintliga småhusområden förbättras även förutsättningar för inträde av förstagångsetableringar på bostadsmarknaden. Hur detta konkret kan hanteras kommer att behandlas i kommande tematiska översiktsplan för stadsdelskomplettering.

Källor

Caldera & Johansson (2011): "The Price Responsiveness of Housing Supply in OECD Countries", OECD

Mattsson-Linnala, Lind, Weiss & Bengtsson (2013): "Så ökar vi bostadsbyggandet", Premiss

Haldorson & Ben Daher (2016); "SCBs avgränsningar av koncentrerad bebyggelse", SCB

Statens bostadskreditnämnd (2011): " Vad bestämmer bostadsinvesteringarna?"

Bilaga 1

Korrelationsmatris	Utgångspris	Kontraktpris	Våningsplan	Antal våningsplan totalt i huset	Bostadsyta	Antal rum	Månadsavgift	Pris per kvadratmeter	Avstånd till vatten	Avstånd till vatten (urval av vattendrag och sjöar)	Avstånd till centrum	Avstånd till universitet	Avstånd till förskola	Avstånd till grundskola	Avstånd till järnvägsstation	Avstånd till lokaltrafikållplats	Avstånd till lokal ländertrafikållplats	Biltd till centrum (min)	Bilvåg till centrum (km)	Biltd till universitet (min)	Bilvåg till universitet (km)
Utgångspris	1,0	1,0	0,3	0,4	0,4	0,3	0,1	0,5	-0,4	-0,3	-0,4	-0,2	0,2	0,1	-0,4	-0,1	0,0	-0,4	-0,4	-0,1	-0,2
Kontraktpris	1,0	1,0	0,3	0,4	0,4	0,3	0,1	0,6	-0,3	-0,3	-0,4	-0,2	0,1	0,1	-0,4	-0,1	0,0	-0,4	-0,4	-0,1	-0,2
Våningsplan	0,3	0,3	1,0	0,6	0,0	0,0	0,0	0,2	-0,2	-0,2	-0,1	-0,1	0,2	0,1	-0,2	0,0	0,0	-0,2	-0,2	-0,1	-0,2
Antal våningsplan totalt i huset	0,4	0,4	0,6	1,0	0,0	0,0	0,0	0,3	-0,4	-0,3	-0,2	-0,2	0,3	0,2	-0,2	0,0	0,0	-0,2	-0,2	-0,2	-0,2
Bostadsyta	0,4	0,4	0,0	0,0	1,0	0,9	0,8	-0,5	0,1	0,1	0,1	0,1	0,0	0,1	0,1	0,0	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1
Antal rum	0,3	0,3	0,0	0,0	0,9	1,0	0,8	-0,4	0,1	0,1	0,1	0,1	0,0	0,0	0,1	0,0	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1
Månadsavgift	0,1	0,1	0,0	0,0	0,8	0,8	1,0	-0,5	0,2	0,1	0,2	0,2	0,0	0,0	0,3	0,0	0,0	0,2	0,2	0,1	0,2
Pris per kvadratmeter	0,5	0,6	0,2	0,3	-0,5	-0,4	-0,5	1,0	-0,4	-0,3	-0,4	-0,3	0,1	0,0	-0,5	-0,1	0,0	-0,4	-0,4	-0,2	-0,3
Avstånd till vatten	-0,4	-0,3	-0,2	-0,4	0,1	0,1	0,2	-0,4	1,0	0,6	0,3	0,3	-0,1	0,1	0,4	0,0	0,0	0,3	0,3	0,3	0,4
Avstånd till vatten (urval av vattendrag och sjöar)	-0,3	-0,3	-0,2	-0,3	0,1	0,1	0,1	-0,3	0,6	1,0	0,2	0,2	-0,1	0,2	0,3	0,0	0,0	0,2	0,3	0,2	0,4
Avstånd till centrum	-0,4	-0,4	-0,1	-0,2	0,1	0,1	0,2	-0,4	0,3	0,2	1,0	0,6	0,1	0,2	0,8	0,6	0,3	0,9	1,0	0,3	0,6
Avstånd till universitet	-0,2	-0,2	-0,1	-0,2	0,1	0,1	0,2	-0,3	0,3	0,2	0,6	1,0	0,2	0,3	0,7	0,5	0,3	0,5	0,6	0,9	1,0
Avstånd till förskola	0,2	0,1	0,2	0,3	0,0	0,0	0,0	0,1	-0,1	-0,1	0,1	0,2	1,0	0,7	0,1	0,2	0,4	0,0	0,1	0,2	0,2
Avstånd till grundskola	0,1	0,1	0,1	0,2	0,1	0,0	0,0	0,0	0,1	0,2	0,2	0,3	0,7	1,0	0,2	0,2	0,3	0,1	0,2	0,3	0,3
Avstånd till järnvägsstation	-0,4	-0,4	-0,2	-0,2	0,1	0,1	0,3	-0,5	0,4	0,3	0,8	0,7	0,1	0,2	1,0	0,3	0,2	0,8	0,8	0,5	0,7
Avstånd till lokaltrafikållplats	-0,1	-0,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,1	0,0	0,0	0,6	0,5	0,2	0,2	0,3	1,0	0,3	0,4	0,5	0,3	0,5
Avstånd till lokal ländertrafikållplats	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,3	0,3	0,4	0,3	0,2	0,3	1,0	0,3	0,3	0,2	0,2
Biltd till centrum (min)	-0,4	-0,4	-0,2	-0,2	0,1	0,1	0,2	-0,4	0,3	0,2	0,9	0,5	0,0	0,1	0,8	0,4	0,3	1,0	1,0	0,2	0,5
Bilvåg till centrum (km)	-0,4	-0,4	-0,2	-0,2	0,1	0,1	0,2	-0,4	0,3	0,3	1,0	0,6	0,1	0,2	0,8	0,5	0,3	1,0	1,0	0,3	0,5
Biltd till universitet (min)	-0,1	-0,1	-0,1	-0,2	0,1	0,1	0,1	-0,2	0,3	0,2	0,3	0,9	0,2	0,3	0,5	0,3	0,2	0,2	0,3	1,0	0,9
Bilvåg till universitet (km)	-0,2	-0,2	-0,2	-0,2	0,1	0,1	0,2	-0,3	0,4	0,4	0,6	1,0	0,2	0,3	0,7	0,5	0,2	0,5	0,5	0,9	1,0

Övergripande planering

Besök: Stadshuset, Skolgatan 31A

Postadress: 901 80 Umeå

090-16 10 00

umea.kommun@umea.se

www.umea.se/kommun