

CER

CENTRUM FÖR FORSKNING OM
EKONOMISKA RELATIONER

RAPPORT 2013:9

FASTIGHETSPRISER FÖR SMÅHUS I VÄSTERNORRLAND



En investering för framtiden



EUROPEISKA
UNIONEN
Europeiska
regionala
utvecklingsfonden



Länsstyrelsen
Västerbotten



Mittuniversitetet
MID SWEDEN UNIVERSITY

Fastighetspriser för småhus i Västernorrland

Lina Bellman

Fastighetspriser är av stort allmänt intresse, vilket inte minst framgår av de sammanställningar som löpande presenteras i media. Denna kartläggning, som Lina Bellman vid CER har gjort, visar att prisnivån för småhus i Västernorrland är klart lägre än riksgenomsnittet och även jämfört med de angränsande länen Västerbotten, Gävleborg och Jämtland. Sammantaget kan man dock skönja likartade prisökningar i Västernorrland som i de tre grannlänen. Vidare är skillnaderna mellan länets sju kommuner stora. Sundsvall har högst genomsnittspriser i Västernorrland, men ligger ändå lägre än jämförbara kommuner som Umeå, Gävle och Östersund.

Inledning

En allmän uppfattning är att fastighetspriserna i Västernorrland är alldeles för låga i förhållande till hur det ser ut i resten av Sverige. Samtidigt har kritiska röster höjts mot att fastighetspriserna (samt hushållens bolån) i flera europeiska länder (Sverige inkluderat) är alltför höga. Vissa varnar även för en kommande bostadsbubbla.¹

Den svenska fastighetsmarknaden består av ungefär 3,2 miljoner fastigheter, vilka kan delas in i olika delmarknader. Indelningarna kan göras utifrån fastigheternas geografiska läge (såsom kommun eller specifika områden i en stad), fastighetstyp (olika typer av småhus, hyreshus etc.), ägandeform (fysiska personer eller olika slags juridiska personer), tidsaspekt och eventuell sannolik köpare.² Eftersom fastighetsöverlåtelser sker olika frekvent på olika delmarknader kan graden av jämförbarhet och åtkomsten av offentlig information variera mellan delmarknaderna.³

Fastighetsregistret, som är ett offentligt register, innehåller uppgifter om nästan alla fastigheter i Sverige.⁴ Registret bygger på uppgifter från fastighetsöverlåtelser, vilka registreras när lagfarter söks. Överlåtelserna sker oftast mellan fysiska personer genom köp, arv, bodelning eller gåva, men även juridiska personer kan vara involverade. Köpeskillingen bestäms av tillgång och efterfrågan⁵, men indirekt även av andra faktorer. För att fastställa fastighetspriser på delmarknader (t.ex. för småhus i Västernorrland respektive Jämtland) kan man jämföra genomsnittlig köpeskillning eller också kan taxeringsvärdet användas som referenspunkt eftersom det bygger på aggregerad information som inkluderar flera för ändamålet väsentliga faktorer.⁶

¹ Sveriges Riksbank (2011).

² Lind och Persson (2008:202).

³ Bellman (2012:10).

⁴ Lind och Lundström (2009:49).

⁵ Utbud och efterfrågan på bostadsmarknaden påverkas av reala, institutionella och finansiella faktorer såsom den demografiska utvecklingen, skatter respektive kreditutbud (Riksbanken; 2011:14).

⁶ Lind och Persson (2008:202).

Syfte och tillvägagångssätt

Syftet med denna studie var att kartlägga fastighetspriser och fastighetsvärden på småhus avsedda för permanentboende i Västernorrlands län och att jämföra prisnivån med hur det ser ut i riket i stort samt i de angränsande länen Västerbotten, Gävleborg och Jämtland. Nästan 10 procent av Sveriges befolkning bor i Västernorrland, Västerbotten, Gävleborg och Jämtland. Denna procentuella fördelning av befolkningen överensstämmer relativt väl med den procentuella årliga fördelningen av beviljade lagfarter gällande småhus.⁷

Ett delsyfte var att jämföra länets kommuner – Härnösand, Kramfors, Sollefteå, Sundsvall, Timrå, Ånge och Örnsköldsvik – med varandra. Dessutom valdes de största städerna i de angränsande länen – Umeå, Gävle och Östersund – ut som jämförelsekommuner.⁸ År 2012 var Umeå nummer 11 bland Sveriges största städer, Gävle nummer 17 och Östersund nummer 36. Detta ska sättas i relation till att Sundsvall var nummer 16 och nästkommande västernorrländska stad i storleksordning, Örnsköldsvik, nummer 42. Ett annat delsyfte var att redovisa data för olika tidpunkter för att kunna påvisa förändringar över tid.

Data har hämtats från Statistiska centralbyråns (SCBs) publika register. Informationen anses tillförlitlig då den bygger på Lantmäteriets fastighetsdatasystem, med uppgifter om alla sökta och beviljade lagfarter. SCB använder lantmäteriets data för ta fram den officiella fastighetsprisstatistiken. Det finns ett flertal kriterier som måste vara uppfyllda för att ett förvärv ska ingå i prisstatistiken. Som exempel kan nämnas att köp av småhus för permanentboende ska vara marknadsmässiga, avse en småhusenhet, omfatta en hel taxeringsenhet och att det totala taxeringsvärdet ska avse den köpta egendomen.

Taxeringsvärde

Taxeringsvärdet bestäms så att det motsvarar 75 procent av enhetens marknadsvärde. En vanligt förekommande definition av en fastighets marknadsvärde är "det pris som sannolikt skulle betalas/erhållas om fastigheten bjöds ut på en fri och öppen marknad med tillräcklig marknadsföringstid, utan partsrelationer och utan tvång".⁹ Det marknadsvärde som används för att fastställa taxeringsvärdet bestäms med hänsyn till det genomsnittliga prisläget två år före senaste allmänna eller förenklade fastighetstaxering för fastighetstypen i fråga.

⁷ Av lagförda småhus i Sverige finns cirka tre procent vardera i Västernorrland, Västerbotten och Gävleborg samt 1,3 procent i Jämtland.

⁸ Fastighetspriserna i Gävle är genomsnittliga för svensk bostadsmarknad. Bostadsmarknaden i Gävle är också generellt sett i jämvikt, vilket ger korta bostadsköer då utbud och efterfrågan är relativt lika (Kullander; 2013:4).

⁹ Persson (2008:248).

En taxeringsenhet definieras av skatteverket som det totala innehav samma ägare har av vissa specificerade fastighetstyper inom en viss kommun. I exempelvis en småhusenhet ska endast ingå egendom som ligger geografiskt samlad och som utgör en ekonomisk enhet.¹⁰ Förutom specialenheter, som inte har något taxeringsvärde då de inte omfattas av fastighetsskatt, delas taxeringsenheterna in i sju huvudtyper, där varje typkod börjar på ett eget hundratal. Som framgår av Tabell 1 har småhus tilldelats 200-koder (den vanligaste typen av småhus är småhus för permanentboende med typkod 220). År 2012 fanns det 2 365 271 småhusenheter med ett totalt taxeringsvärde på 3 092 769 kr (beräknat utifrån 75 % av prisnivån 2010). Sammantaget står fastighetstypen småhusenheter för nästan hälften av fastighetsbeståndets taxerade värde.

Tabell 1: Antal taxerade enheter samt fastighetstypernas totala taxeringsvärde, 2012 (Källa: SCB)

Fastighetstyper	Typkoder	Antal Taxeringsenheter	Totalt taxeringsvärde miljoner kr
Lantbruksenhet	100-koder	375 172	974 401
Småhusenhet	200-koder	2 365 271	3 092 796
Hyreshusenhet	300-koder	130 662	2 199 602
Industrienhet	400-koder	160 375	284 047
Ägarlägenheter	500-koder	540	406
Täktenhet	600-koder	2 902	2 149
Elproduktionsenhet	700-koder	3 525	183 144
Totalt	---	6 736 545	3 038 583

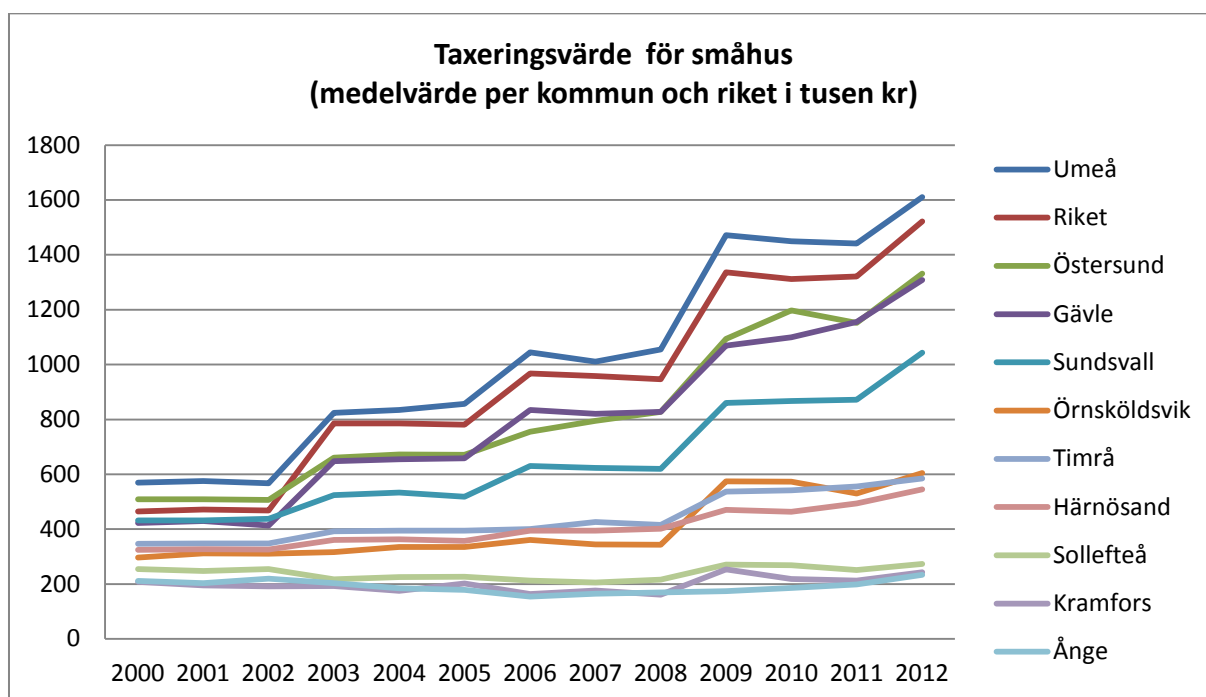
Taxeringsvärde för småhus

För att få en uppfattning om taxeringsvärdernas storlek redovisas det genomsnittliga taxeringsvärdet för småhus per kommun i Västernorrland och för de tre jämförelsekommunerna.¹¹ Tabell 2 visar att taxeringsvärdena i Sollefteå, Kramfors och Ånge ligger på en relativt konstant nivå runt drygt 200 000 kr per småhus medan de i Örnsköldsvik, Timrå och Härnösand har dubblats till ungefär 600 000 kr under den redovisade tolvårsperioden. Sundsvall har en ännu starkare trendutveckling under perioden med en ökning på totalt 150 procent, till drygt 1 000 000 kr.

¹⁰ Värt att notera är att fastigheter och taxeringsenheter inte behöver vara samma sak. En fastighet kan i vissa fall bestå av flera taxeringsenheter och vice versa.

¹¹ Fastighetstaxeringen för småhus utförs vart tredje år (senast 2012). Det innebär att 2003 års fastighetstaxering gäller för åren 2003-2005, osv. Före år 2003 användes basvärde istället för taxeringsvärde, så för åren 2000-2002 redovisas basvärdet för 1996. Många taxeringsvärden förändras således stegvis i treårsintervaller, vilket man måste beakta när jämförelser görs inom kortare tidsintervaller.

Tabell 2: Genomsnittligt taxeringsvärde för småhus typkod 220 per kommun samt riket (Källa: SCB)



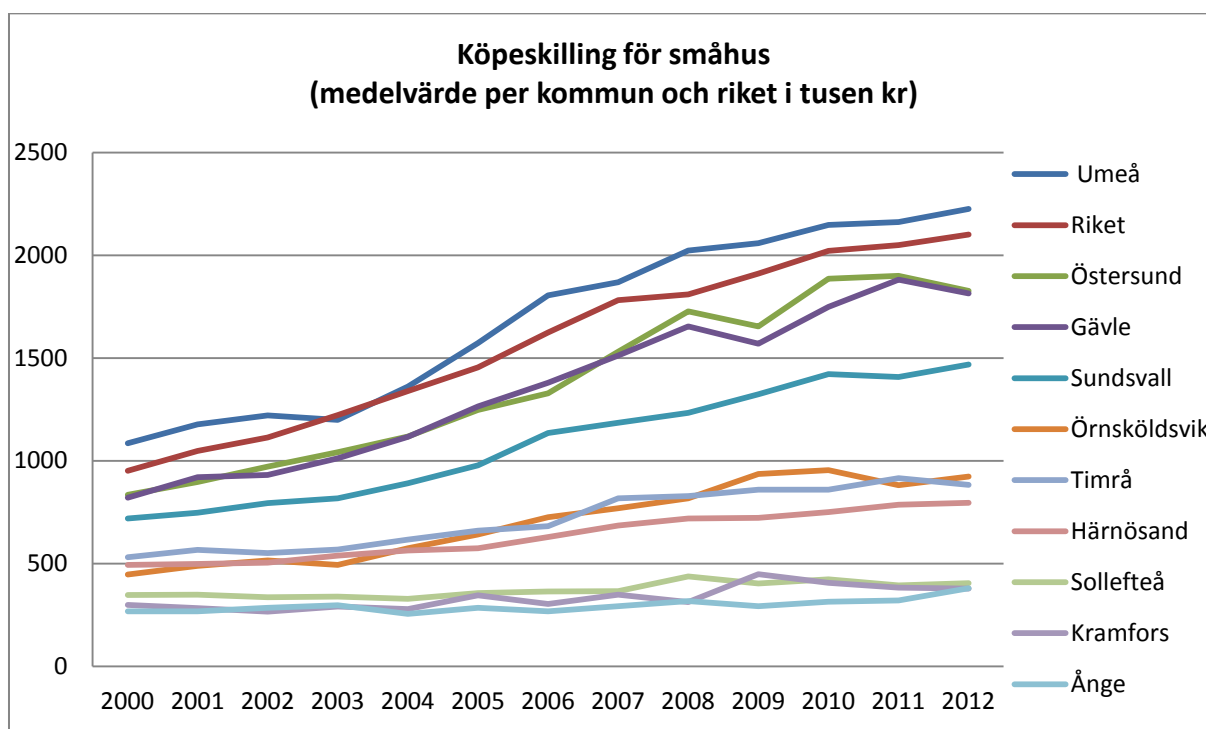
Vid en närmare analys framgår relativt tydligt att kommunerna i Västernorrland kan delas in i tre grupper: Sundsvall som solitär, Örnsköldsvik, Timrå och Härnösand som en grupp samt Sollefteå, Kramfors och Ånge som en annan grupp. Av kommunerna i Västernorrland är det enbart Sundsvall som till viss del matchar de tre jämförelsekommunerna. Umeå har ett klart högre medelvärde (drygt 2 000 000 kr) medan Östersund och Gävle ligger ungefär mitt emellan Umeå och Sundsvall. Samtidigt som samtliga taxeringsvärden har ökat under perioden har skillnaderna mellan Umeå och Sundsvall ökat högst väsentligt. Jämförs kommunerna med riksgenomsnittet (som stigit från 465 000 kr år 2000 till 1 522 000 kr år 2012) är det enbart Umeå av de i Tabell 2 redovisade kommunerna som haft ett högre genomsnittligt taxeringsvärde än riksgenomsnittet under hela perioden.

Köpeskilling för småhus

Den betalda köpeskillingen för en fastighet påverkar i viss mån indirekt det framtida taxeringsvärdet och vice versa. I många fall utgår säljare, köpare, mäklare etc. från fastigheters taxeringsvärden när de försöker uppskatta fastigheters marknadsvärde.¹² Detta framgår av att ökade taxeringsvärden kan relateras till ökade nivåer för genomsnittlig köpeskilling under de 12 undersökta åren. I Tabell 3 kan man utläsa medelvärdet av betald köpeskilling för småhus per kommun i Västernorrland och i de tre jämförelsekommunerna. Tabellen visar att skillnaderna mellan kommunerna har ökat i monetära termer under perioden.

¹² Persson (2008:265).

Tabell 3: Genomsnittlig köpeskilling för småhus typkod 220 per kommun samt riket (Källa: SCB)



Tabellen visar att det skett en svag prisökning i Sollefteå (16 %), Kramfors (26 %) och Ånge (42 %). Av Örnsköldsvik, Timrå och Härnösand uppvisar Örnsköldsvik den största ökningstakten (207 %). Även i Sundsvall har den genomsnittliga köpeskillingen fördubblats (från 720 000 till 1 469 000 kr). Likaså har prisnivån i de tre jämförelsekommunerna, Umeå, Östersund och Gävle mer än fördubblats under perioden. Ingen av kommunerna i Västernorrland är i närheten av riksgenomsnittet (som stigit från 951 000 kr år 2000 till 2 102 000 kr år 2012). Av de redovisade kommunerna är det bara Umeå som kan matcha och även överträffa riksgenomsnittet.

Prisförändringar för småhus

För att jämföra köp av fastigheter med olika egenskaper och kunna bedöma prisutvecklingen används ofta köpeskillingskoefficienten (K/T). Denna räknas ut som köpeskilling dividerat med taxeringsvärde.¹³ Det taxeringsvärde som används för att beräkna K/T-koefficienten är värdet från den senaste taxeringen.¹⁴ Tabell 4 visar antal köp och medelpriser på småhus för permanentboende per kommun för år 2012. Dessutom redovisas prisförändringar i procent mellan 2011 och 2012 (1 år), 2007 och 2012 (5 år) samt 2002 och 2012 (10 år). För att även visa utvecklingen under en längre period har prisförändringen från 1992 till 2012 tagits med. De olika tidsintervallen visar att prisförändringar på fastighetsmarknaden kan skifta beroende på tidsperiod.

¹³ Persson (2008:266)

¹⁴ Eftersom basvärdet användes istället för taxeringsvärdet före 2003 så är K/T-koefficienten för 2003 ett tal där man beräknat köpeskillingen i förhållande till tidigare års fastställda basvärde.

Prisförändringarna i tabell 4 baseras på den vägda K/T-koefficienten (kvoten mellan redovisade medelvärden av köpeskilling och taxeringsvärde/ basvärde).

På 20 års sikt grupperar sig kommunerna i Västernorrland på samma sätt som i resten av undersökningen. Sundsvall sticker ut med en ökning på 100 procent. Örnsköldsvik, Timrå och Härnösand redovisar ökning på mellan 55 och 85 procent, medan ökningstakten i Sollefteå, Kramfors och Ånge stannar vid fyra till 16 procent. Prisförändringarna i Umeå, Östersund och Gävle ligger nära riksgenomsnittet.

Tabell 4: Prisförändring för småhus typkod 220 per kommun (Källa: SCB)

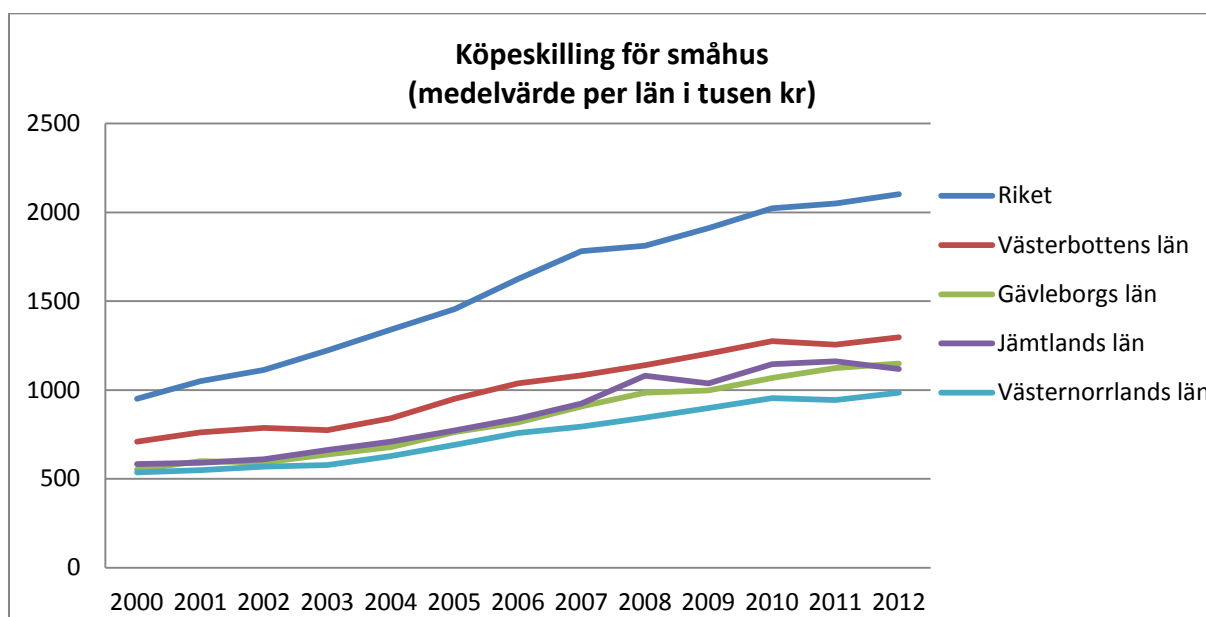
Kommun	Antal köp (st)	Köpeskilling (mv) tkr	Prisf. (%) 1 år	Prisf. (%) 5 år	Prisf. (%) 10 år	Prisf. (%) 20 år
Hela riket	49 534	2 102	- 1	+10	+69	+164
Umeå	545	2 227	0	+10	+71	+150
Östersund	204	1 828	- 4	+17	+87	+138
Gävle	387	1 815	- 4	+13	+72	+146
Sundsvall	492	1 469	+1	+15	+74	+100
Örnsköldsvik	340	924	+3	+12	+76	+85
Timrå	121	883	- 1	+7	+62	+55
Härnösand	162	796	+2	+15	+56	+64
Sollefteå	130	404	- 1	+6	+22	+13
Kramfors	114	378	- 7	+2	+30	+16
Ånge	49	380	+10	+8	+25	+4

På kortare sikt framträder en något annorlunda bild, inte minst beroende på vilket tidsintervall som väljs. På tio års sikt har fyra av kommunerna i Västernorrland hållit jämna steg med såväl de tre jämförelsekommunerna som med riket i stort. Örnsköldsvik (76 %) har haft en något större prisförändring än Sundsvall (74 %) och även än Umeå, Gävle och riket i stort. Under den senaste femårsperioden har Sundsvall och Härnösand haft den starkaste prisutvecklingen i länet (15 % vardera). Bara Östersund visar en högre siffra. På ett års sikt är prisförändringarna svagt positiva eller negativa för de flesta kommuner i undersökningen och riksgenomsnittet är negativt. Här sticker Ånge ut med en positiv prisförändring på 10 procent.

Köpeskilling och prisförändring för småhus per län

I Tabell 5 återfinns medelvärden för betald köpeskilling för småhus uppdelat på län samt för riket i stort. Tabellen visar att Västernorrlands län har den genomsnittligt lägsta köpeskillingen av de fyra redovisade länen. Inget av de fyra länen matchar riksgenomsnittet, vilket är ungefär dubbelt så högt. Utgår man istället från prisutvecklingen med hjälp av K/T-koefficienten så blir resultatet delvis ett annat. Västernorrlands K/T för 2012 är 1,5 vilket är nära nog detsamma som i övriga län (Gävleborg, 1,48; Jämtland, 1,51; Västerbotten, 1,55). Rikets K/T är lägre (1,41).

Tabell 5: Genomsnittlig köpeskilling för småhus typkod 220 per län och riket i stort (Källa: SCB)



Slutdiskussion

Resultaten visar att prisnivån för småhus i Västernorrland är lägre än riksgenomsnittet och att det dessutom är stor variation mellan kommunerna. Västernorrland har en genomsnittligt lägre köpeskilling än de tre jämförelselänen, även om öknings-takten är likartad. Samma mönster kan skönjas för länen som för den största kommunen i respektive län. Med andra ord förefaller den största kommunen vara trendsättare för den genomsnittliga köpeskillingen i länet.

Resultatet visar även att Västernorrlands kommuner kan delas in i tre grupper och att skillnaderna mellan kommunerna kan bero på kommunernas folkmängd. Även löneutveckling och sysselsättningsgrad kan spela in och likaså hur kommunerna ligger geografiskt i förhållande till varandra. Sundsvall, Timrå och Härnösand ligger inom mindre än en timmas pendlingsavstånd, vilket tycks påverka fastighetspriserna i Timrå och Härnösand på ett sätt som inte gäller för Sollefteå och Kramfors. I sammanhanget kan nämnas att Östersund är den enda större kommunen i Jämtland utan konkurrerande städer i närheten, men med närhet till Åre som turistmål. Detta kan åtminstone delvis förklara att priserna är högre i Östersund än i Sundsvall.

Förutom detta måste vi påminna oss om att varje fastighet är unik och att köpare och säljare i varje enskilt fall gör upp om att sälja eller köpa en fastighet till ett specifikt pris. Således kan det vara stora skillnader i hur attraktiva olika småhus uppfattas, vilket visar att andra faktorer än län och kommun kan ha en inverkan på prisnivåer och prisförändringstakt.¹⁵

¹⁵ Adair et al. (1996); Levy och Schuck (2005); Lind och Persson (2008:209); Persson (2008:241).

Referenser

Adair, A., Hutchison, N., MacGregor, B., McGreal, S. och Nanthakumaran, N. (1996), "An analysis of valuation variation in the UK commercial property market". *Journal of Property Valuation and Investment*, Vol. 14, Nr. 5, s. 34-47.

Bellman, L. (2012), *Auktoriserade fastighetsvärderares syn på värdering: tankemönster om kommersiella fastigheter*. Licentiate Thesis: Report 88, Mid Sweden University, Sundsvall.

Kulander, M. (2013), *Do the Elderly Move at the Right Time?* Licentiate Thesis, Real Estate and Construction Management, KTH, Stockholm.

Levy, D. och Schuck, E. (2005), "The influence of clients on valuations: the clients' perspective". *Journal of Property Investment and Finance*, Vol. 23, Nr. 2, s. 182-201.

Lind, H. och Lundström, S. (2009). *Kommersiella fastigheter i samhällsbyggandet*. Stockholm: SNS Förlag.

Lind, H. och Persson, E. (2008). Fastighetsmarknad och marknadsanalys, i *Fastighetsekonomisk analys och fastighetsrätt: Fastighetsnomenklatur*. Stockholm: Fastighetsnytt Förlags AB, s. 201-239.

Persson, E. (2008). Fastighetsvärdering, i *Fastighetsekonomisk analys och fastighetsrätt: Fastighetsnomenklatur*. Stockholm: Fastighetsnytt Förlags AB, s. 241-296.

Sveriges Riksbank. (2011). *Riksbankens utredning om risker på den svenska bostadsmarknaden*. Stockholm: Åtta.45 Tryckeri AB.