

Bostadsvärdering från Metria

Bostadsvärdering från Metria ger möjlighet att göra statistiska bostadsvärderingar för småhus och bostadsrätter. Funktionen har tagits fram i samarbete med vår partner Valueguard som har hög kompetens och många års erfarenhet när det gäller bostadsvärderingar och värderingsmodeller.

Kvalitet

Varje värdering har en kvalitetsmärkning med en skala från 1 till 5 enligt:

- 5 - Hög kvalitet
- 4 - God kvalitet
- 3 - Godkänd kvalitet
- 2 - Låg kvalitet
- 1 - Ej användbar

Hög kvalitet (5) betyder att det finns gott om liknande sålda bostäder i närområdet och att spridningen i priser är lätt att förklara statistiskt.

Låg kvalitet (2) betyder att det finns ont om försäljningar i närområdet och/eller den värderade bostaden avviker från jämförelseförsäljningarna.

Standardpoäng

Standardpoäng är ett mått på värderingsobjektets standard vad gäller t.ex. exteriör, energihushållning, kök, sanitet mm. Läs mer om Standardpoäng hos Skatteverket.

Referensobjekt

Här visas 10 försäljningar som är tänkta att vara till hjälp vid tolkningen av värderingen.

Observera att urvalet av referensförsäljningarna har gjorts för att hjälpa en mänsklig tolkare med en annan urvalsalgoritm än de som används i värderingsmodellen. De försäljningar som ligger överst i listan behöver inte vara de försäljningar som varit viktigast i själva värderingsmodellen. För värderingsmodellen kan till exempel en försäljning av en liten lägenhet i samma trapphus tillföra mer värdefull information än en försäljning av en lika stor lägenhet i grannhuset, men för en mänsklig betraktare är det lättare att jämföra bostäder som är ungefär lika stora. "Pris idag" är en indexering av försäljningspriset. Pris idag är alltså inte en statistisk värdering, utan endast en framskrivning av försäljningspriset med hjälp av ett lokalt prisindex.

Beräkningsmodell

Det första steget i värderingsmodellen är att hitta lämpliga jämförelseobjekt. Därför utförs en matchning, där objektet som ska värderas matchas mot sålda objekt. Informationen som används i matchningen är bland annat boarea, byggår, avstånd till värderingsobjekt, månadsavgift (enbart bostadsrätter) och tomtarea (enbart småhus). Nästa steg i modellen är att använda de matchade objekten i en regressionsanalys. Analysen är utvecklad för att estimerar priset på bostaden som ska värderas utifrån den information som finns om sålda bostäder i underlaget. För att ytterligare öka träffsäkerheten görs ett antal efterjusteringar av regressionsmodellen. Dessa är särskilt viktiga för bostäder som avviker från det normala i området.

Dataunderlag

Data i modellen är i första hand priser och information om bostäder från fastighetsmäklare. Största datakälla är Svensk Mäklarstatistik AB, men det finns också en direktkoppling till flera mäklarfirmor.

Uppskattningsvis 95 procent av alla bostadsrätts- och villaförsäljningar som sker via fastighetsmäklare rapporteras in. De allra flesta försäljningar rapporteras in samma dag. När det gäller småhus så kompletteras informationen med hjälp av data från Lantmäteriet.

Kvalitetsarbete

Valueguard testar värderingsmodellen kontinuerligt mot alla bostäder som säljs, dvs. alla sålda bostäder värderas med hjälp av den information som fanns tillgänglig innan försäljningen. Utifrån testerna skapas en kvalitetsrapport som uppdateras löpande. Det finns också flera automatiska tester av till exempel modellens funktion och av att dataunderlaget är korrekt. Valueguard följer ett kvalitetsledningssystem som certifierats i enlighet med ISO 9001.

Indexering av försäljningspriser

De försäljningspriser som används indexeras till dagspris med hjälp av över 1 200 lokala bostadsprisindex. På så vis kan även äldre försäljningar användas som underlag och värderingssystemet genererar alltid färsk värden. De senaste veckornas förändring är dock svår att mäta, vilket innebär att det ändå finns en viss eftersläpning. De prisindex som används bygger på samma metodik som vid framställning av HOX, Valueguards marknadsledande prisindex för bostäder i Sverige.

Bostäder som är svåra att värdera

Här är exempel på bostäder där det kan vara svårt att göra en statistisk värdering:

- Bostäder som ligger ensligt till.
- Bostäder som avviker från andra, till exempel att de är större eller mindre än andra bostäder i området, eller om det är enskilda nyproducerade bostäder i ett område där alla andra bostäder är äldre.
- Bostäder i områden med stora skillnader, exempelvis blandområden där en del bostäder används som fritidshus och andra som permanentboende.
- Bostäder som har en unik för- eller nackdel, som en stor takterrass, kraftig bullerstörning, en fantastisk utsikt, en unik strandtomt etc.
- Bostäder som är ombyggda på ett sådant sätt att de avviker kraftigt från vad man kan förvänta sig utifrån läge och byggnadsperiod.