

SBAB!

Värdeguiden 2010-2014

- Sedan 2010 har SBAB erbjudit gratis bostadsvärderingar via Värdeguiden. På fyra år har nästan en miljon värderingar gjorts. Sammantaget ger dessa en bra bild av hur intresset för bostadsmarknaden och prisläget ser ut och utvecklas.
- Storstadsbor är fem gånger mer intresserade än de som bor i landets medelstora och små orter.
- Intresset för att göra värderingar verkar ligga lite före förändringar i utbudet av bostäder till salu.
- Storstadsadresser dominerar på topplistan över de mesta värderade gatorna. Hägerstenvägen och Vallhallavägen i Stockholm ligger i topp.



Värdeguiden 2010-2014

Genom att analysera 945 000 bostadsvärderingar under de senaste fyra åren kan SBAB presentera unika uppgifter om hur det svenska intresset för bostadsmarknaden yttrar sig, vilket inkluderar regionala skillnader, årstidernas påverkan och vilka gatuadresser i olika delar av landet som intresserar flest människor.

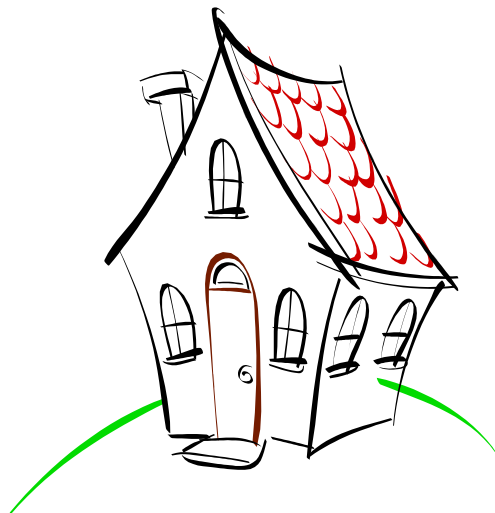
Sedan 2010 har nästan en miljon bostadsvärderingar gjorts med SBAB:s Värdeguiden där det snabbt och gratis går att få en indikativ värdering på alla bostadsrätter, villor och radhus i hela Sverige. Värdeguiden har under perioden tillhandahållits på Hemnet, sbab.se, App store och Google Market.

Varje genomförd värdering indikerar ett intresse för en specifik bostad, det kan t.ex. handla om kontroll av det rimliga värdet på en saluförd bostad som man själv är intresserad av. Eller så vill man veta vad en eftertraktad bostad som inte är till salu skulle kosta, alternativt vad grannens bostad är värd. I 19 procent av fallen handlar det om att värdera den egna bostaden vilket t.ex. kan bero på att man går i säljtankar, eller bara är nyfiken.

Stora regionala skillnader

Det går tio svenskar på varje värdering i landet som helhet, de regionala skillnaderna är dock stora vilket bör tolkas som att intresset för bostadspriser är olika högt. De stora skiljelinjerna går mellan olika kommuntyper. Högst ligger storstadskommunerna som följs av kranskommunerna kring desamma. Därefter följer landets större städer utanför storstadsregionerna. Sist återfinns övriga landet vilket är kommuner med mindre än 50 000 invånare utanför storstadsregionerna. I grova drag är benägenheten att värdera nästan 50 procent högre i Stockholm, Göteborg och Malmö än i dessas kranskommuner. Jämfört med landets större kommuner utanför storstadsregionerna är det mer än dubbelt så vanligt att värdera bostäder i storstadskommunerna och nästan fem gånger så vanligt som i övriga landet.

Sett till enskilda kommuner genomförs flest bostadsvärderingar relativt folkmängden i Solna. Lägst nivå uppvisar Åsele i Västerbottens län. I genomsnitt är det 40-50 gånger vanligare att man gör en bostadsvärdering i kommunerna längst upp i statistiken, jämfört med de längst ner. Storstockholm och Storgöteborg dominerar på topplistan då sju kommuner på topp 10-listan återfinns i Stockholm och resterande tre i Göteborg.



Antal värderingar per invånare sorterat på kommuntyp

Kommun	Antal invånare per värdering	Storstadskommuner är Stockholms, Göteborgs och Malmö kommuner Kranskommuner är alla kommuner i Storstockholm, Storgöteborg och Stormalmö exklusive Stockholms, Göteborgs och Malmö kommuner Större städer är alla kommuner med minst 50 000 invånare utanför storstadsregionerna Övriga landet är samtliga kommuner som inte omfattas av ovanstående klassificeringar
Storstadskommun	5,2	
Kranskommuner	7,4	
Större städer	12,8	
Övriga landet	24,2	

Kommuner med högst respektive lägst benägenhet att värdera bostäder

Kommun	Antal invånare per värdering	Kommun	Antal invånare per värdering
Solna	4,3	Vindeln	119,2
Stockholm	4,7	Eda	122,7
Danderyd	4,8	Älvsbyn	123,8
Mölnadal	4,9	Överkalix	126,9
Värmdö	5,1	Strömsund	130,1
Göteborg	5,3	Årjäng	133,2
Täby	5,5	Norsjö	139,1
Sollentuna	5,5	Dorotea	139,3
Partille	5,6	Ånge	146,4
Nacka	5,6	Åsele	219,1

Källa: Värdeguiden, SCB

Ett bra mått på befolkningens engagemang för bostadsmarknaden.

Värdeguiden möjliggör mycket enkla värderingar av bostäder, hur ofta den används beror därmed främst på hur engagerad man är i bostadsmarknaden. Eftersom värderingen kan genomföras snabbt och kostnadsfritt blir det ett betydligt effektivare mått av engagemang än t.ex. omsättning på bostadsmarknaden eller andra metoder som kräver större insatser i pengar eller tid.

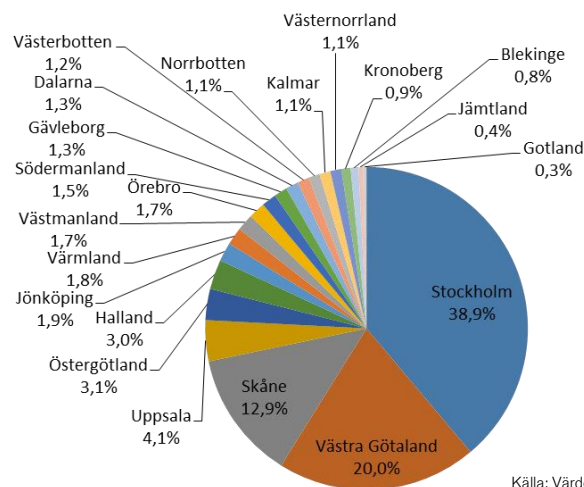
Därför går det att hävda att statistiken som presenteras här visar hur mycket bostadsmarknaden upptar folkets medvetande i olika delar av landet.¹ Pajdiagrammet till höger visar den geografiska fördelningen av alla genomförda värderingarna där t.ex. Stockholms län står för 39 procent trots att befolkningen i huvudstadslandet bara står för 22 procent av landets invånare. Sammantaget har 72 procent av alla värderingar genomförts i landets tre storstads-län, trots att endast 52 procent bor där. Visst förklaringsvärde har omsättningen av bostäder, men trots att 42 procent av alla bostäder som säljs ligger utanför storstads-länen återfinns endast 28 procent av alla genomförda värderingarna där.

Stapeldiagrammet nederst på sidan är en bearbetning som visar hur antalet värderingar per invånare förhåller sig till det nationella genomsnittet. Slutsatsen är att genomsnittsinvånaren i Stockholms län använder Värdeguiden 73 procent oftare än genomsnittssvensken. Jämtlänningarnas benägenhet är samtidigt 66 procent under samma genomsnitt. Det innebär att genomsnittsinvånaren i Stockholms län har värderat fem gånger så många bostäder med Värdeguiden som genomsnittsinvånaren i Jämtlands län.

Diagrammet visar också att endast tre län når över det nationella genomsnittet. Orsaken är att det befolkningstunga Stockholms län ligger betydligt högre än alla andra län.

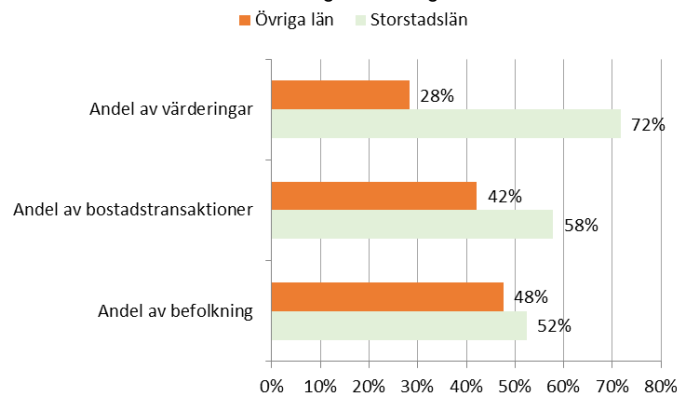
Sammantaget toppar länen med landets fyra största städer statistiken och Norrlandslänen ligger lägst, vilket alltså betyder att de senare i betydligt lägre grad intresserar sig för prisläget på bostadsmarknaden.

Geografisk fördelning per län av alla värderingar i Värdeguiden 2010-2014



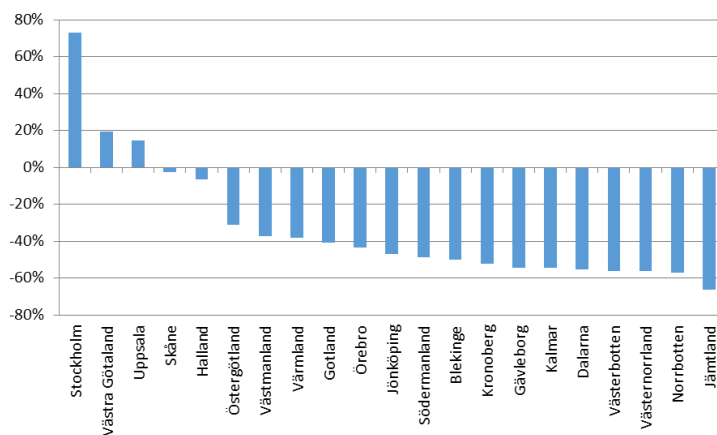
Källa: Värdeguiden

Geografisk fördelning per län av befolkning, bostadstransaktioner och värderingar i Värdeguiden



Källa: Värdeguiden, SCB

Avvikelse mot nationellt genomsnitt per län
Berräknat på bostadsvärderingar per capita



Källa: Värdeguiden, SCB

¹ Det finns naturligtvis vissa felkällor i form av att Värdeguiden kan vara olika känd i olika delar av landet. Det kan också vara så att benägenheten att använda en webbaserad värderingstjänst skiljer sig åt. Vår bedömning är dock att detta inte påverkar slutsatserna.

Bostadsintressets cykel över året

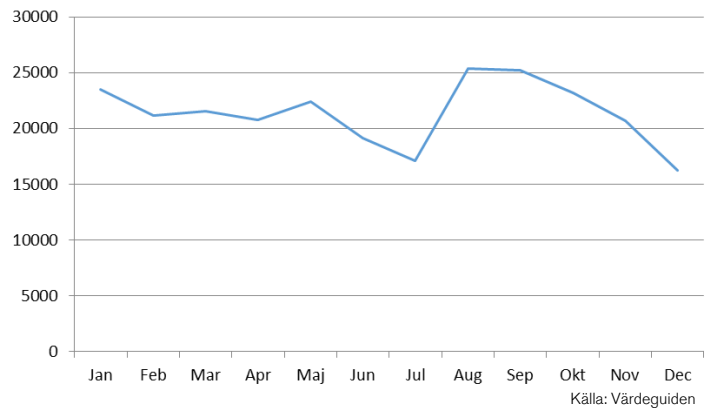
Benägenheten att värdera bostäder med Värdeguiden varierar under året. Månadernas genomsnittliga värden under perioden 2010-2014 är mellan 16 300 i december och 25 300 i augusti. Under högsommaren och jultiden görs färre värderingar än under början av året, sensommaren och den tidiga hösten. Det betyder att värderingarna i stort följer samma tendens som bostadsmarknaden i sin helhet där omsättningen varierar på ungefär samma sätt över året. Det finns dock vissa skillnader, vilket diagrammet över genomsnittligt antal objekt till salu samtidigt på Hemnet åskådliggör. Även detta indikerar dock tydligt att juli och december utgör lägstanivåer samtidigt som maj och september ligger högt. Skillnaderna består i att topparna i värderingar tenderar att ligga något före i tid. Detta framkommer tydligt under början av året men även i augusti som uppvisar årshögsta vad gäller värderingar men endast är fjärde högsta noteringen i Hemnet-utbudet. Samtidigt faller antalet värderingar snabbare inför sommarsvackan och nivån hålls inte heller uppe lika länge under senhösten då Hemnet har hög aktivitet ända in i november.

Slutsatsen av jämförelsen bör därför bli att intresset för bostäder följer en tydlig årlig cykel som gäller såväl för värderingar som för saluförda objekt. Befolkningens intresse för värderingar av bostäder väcks dock något före och tenderar även att ebba ut lite tidigare än marknaden. Möjligen är detta inte en revolutionerande slutsats men det visar ändå att benägenheten att värdera bostäder kan ha ett stort förklaringsvärde för aktiviteten på marknaden.

Dessutom kan det tjäna som argument för att bostadsannonsering med fördel kan tidigareläggas, både på vintern och under den andra halvan av sommaren. Mest i otakt är situationen i januari då få objekt saluförs samtidigt som intresset är påfallande stort.

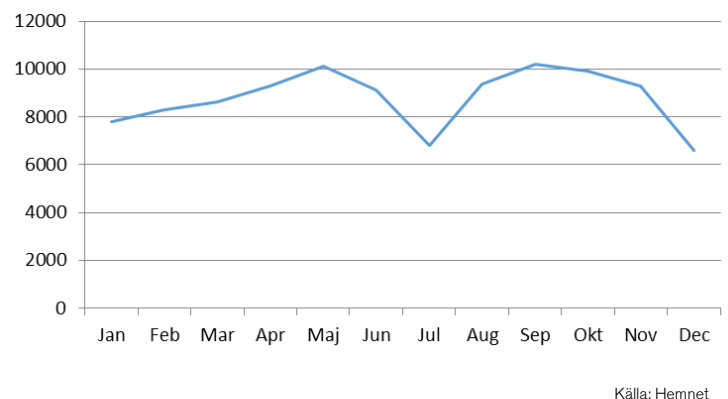
Antal värderingar per månad

Genomsnitt 2010-2014



Antal bostäder till salu på Hemnet

Genomsnitt 2008-2014



Sveriges hetaste gator

De 945 000 värderingsuppdragen fördelas över totalt 46 700 gator i landets samtliga 290 kommuner. Gator med många värderingar är adresser där många vill bo eller är nyfikna på av annat skäl. Antalet adresser på gatan spelar självfallet även in vilket gör att långa vägar intar de flesta av topplaceringarna. Att storstadsadresser dominerar på topplistan beror främst på att boende i storstäder är mer engagerade i bostadsmarknaden.

Tabellerna till höger visar de 20 gator där flest enskilda bostäder har blivit värderade med Värdeguiden under perioden 2010-2014, fördelat på bostadsrätter och villor/radhus.

Som den övre tabellen visar återfinns många innerstadsadresser i toppen där bostäderna i regel säljs för mycket höga priser. Dominansen är dock långt ifrån total då även adresser i storstädernas mindre exklusiva delar finns med på topplistan. Det indikerar att värderingarna till stor del görs på realistiska bostadsadresser och att det inte endast är den ouppnåeliga drömlyan som folk vill se ett värde på.

Gatorna där flest villor eller radhus har blivit värderade genom Värdeguiden återfinns också i första hand i storstäderna, tendensen är dock något svagare än för bostadsrätter då "endast" 14 av de 20 gatorna med flest värderade villor/radhus återfinns i Stockholm, Göteborg eller Malmö – mot 17 av 20 när det gäller bostadsrätter.

Flest bostadsrätter i landet har blivit värderade på Valhallavägen i Stockholm, i kategorin villor/radhus ligger Blomsterkungsvägen i Hässelby i västra Stockholm högst. Räknas både bostadsrätter och villor/radhus kan dock Hägerstensvägen i södra Stockholm uppvisa högst totalsumma då det utöver de 84 bostadsrätterna som presenteras i den övre tabellen även tillkommer 13 villor/radhus vilket innebär en totalsumma på 97 värderade objekt.

Topp 20 nationellt, gator med flest värderade bostadsrätter

Rank	Gatunamn	Antal värderade bostadsrätter	
		Ort	Ort
1	Valhallavägen	93	Stockholm
2	Karlbergsvägen	90	Stockholm
2	Ringvägen	90	Stockholm
4	Birger Jarlsgatan	88	Stockholm
4	Hornsgatan	88	Stockholm
6	Sankt Eriksgatan	86	Stockholm
6	Köpenhamnsvägen	86	Malmö
8	Hägerstensvägen	84	Stockholm/Hägersten
9	Västmannagatan	80	Stockholm
10	Upplandsgatan	78	Stockholm
11	Nobelvägen	74	Malmö
12	Rudeboksvägen	71	Lund
13	Mariehemsvägen	69	Umeå
14	Svartbäcksgatan	68	Uppsala
14	Västra Skrävlingevägen	68	Malmö
16	Nordhemsgatan	67	Göteborg
17	Prilyckegatan	66	Göteborg/Hissings Kärra
17	Lönngatan	66	Malmö
19	Träringen	64	Göteborg
19	Amiralsgatan	64	Malmö

Topp 20 nationellt, gator med flest värderade villor/radhus

Rank	Gatunamn	Antal värderade villor/radhus	
		Ort	Ort
1	Blomsterkungsvägen	57	Stockholm/Hässelby
2	Sisjövägen	55	Göteborg/Askim
3	Snårindevägen	52	Stockholm/Hässelby
3	Växelmyntsgatan	52	Göteborg
5	Skyttelinjen	51	Lund
6	Sveagatan	47	Malmö/Limhamn
7	Gränsvägen	46	Stockholm/Spånga
7	Norra Fiskebäcksvägen	46	Göteborg/Västra Frölunda
7	Valebergsvägen	46	Göteborg/Billdal
7	Lidaleden	46	Norrköping
11	Långedragsvägen	45	Göteborg/Västra Frölunda
12	Grönviksvägen	44	Stockholm/Bromma
13	Basgränd	43	Stockholm/Vällingby
14	Björnidegränd	42	Stockholm/Vällingby
15	Vivelvägen	40	Stockholm/Älvsjö
16	Klarinettvägen	38	Kungsbacka
17	Tröskverksvägen	37	Stockholm/Älvsjö
18	Klarbärgsgatan	33	Uppsala
19	Brunnsallén	30	Helsingborg
19	Ånestadsgatan	30	Norrköping

Källa: Värdeguiden

Hetaste gatorna per län

Till höger visas de gator i landets alla 21 län som flest visat intresse för genom att beställa in ett värderingsuppdrag via Värdeguiden.

På samma sätt som gatuadresser i Stockholm intar de översta placeringarna nationellt är det uteslutande residentsstäderna i landets län som uppvisar gatorna med flest värderingar för både villor/radhus och bostadsrätter.

Det finns dock undantag, t.ex. toppar Strängnäs statistiken i Södermanlands län både för bostadsrätter och villor/radhus trots att det bara är Södermanlands tredje största kommun. Inte heller i Halland tar residentsstaden Halmstad någon av topplaceringarna

Gata med flest värderade bostadsrätter, per län

Gata	Ort	Antal	
		Bostadsrätter	Län
Landsvägsgatan	Karlskrona	14	Blekinge
Engelbrectsgatan	Borlänge	30	Dalarna
Irisdalsgatan	Visby	14	Gotland
Fältspatvägen	Gävle	21	Gävleborg
Bandholtzgatan	Varberg	19	Halland
Krondikesvägen	Östersund	27	Jämtland
Lovisagatan	Jönköping	24	Jönköping
Norrliidsvägen	Kalmar	21	Kalmar
Liedbergsgatan	Växjö	36	Kronoberg
Snövägen	Luleå	35	Norrbottnen
Köpenhamnsvägen	Malmö	86	Skåne
Valhallavägen	Stockholm	93	Stockholm
Tingstugatan	Strängnäs	19	Södermanland
Svarbäcksgatan	Uppsala	68	Uppsala
Galoppstigen	Karlstad	44	Värmland
Mariehemsvägen	Umeå	69	Västerbotten
Fridhemsgatan	Sundsvall	28	Västernorrland
Bomansgatan	Västerås	32	Västmanland
Nordhemsgatan	Göteborg	67	Västra Götaland
Irisgatan	Örebro	22	Örebro
Munkhagsgatan	Linköping	48	Östergötland

Gata med flest värderade villor/radhus, per län

Gata	Ort	Antal villor	
		Radhus	Län
Brovägen	Karlskrona	16	Blekinge
Herrhagsvägen	Falun	25	Dalarna
Kakelugngsgatan	Visby	11	Gotland
Långbackavägen	Gävle	27	Gävleborg
Klarinettvägen	Kungsbacka	38	Halland
Byvägen	Östersund/Byvägen	18	Jämtland
Lundgatan	Jönköping	22	Jönköping
Fredagsvägen	Kalmar	16	Kalmar
Bättringsvägen	Växjö	16	Kronoberg
Stormvägen	Luleå	21	Norrbottnen
Skyttelinjen	Lund	51	Skåne
Blomsterkungsvägen	Stockholm/Hässelby	57	Stockholm
Brunnsvägen	Strängnäs	19	Södermanland
Klarbärgsgatan	Uppsala	33	Uppsala
Gösvägen	Hammarö	25	Värmland
Vargvägen	Umeå	16	Västerbotten
Skonertvägen	Sundsvall/Alnö	14	Västernorrland
Barkarö bygata	Västerås	28	Västmanland
Sisjövägen	Göteborg/Askim	55	Västra Götaland
Brickebergsvägen	Örebro	16	Örebro
Lidaleden	Norrköping	46	Östergötland

Källa: Värdeguiden

För mer information om rapporten, vänligen kontakta:

Karin Hellgren, Presschef SBAB

Telefon: 070 - 668 38 24

Epost: karin.hellgren@sbab.se

Andreas Leifsson, Analytiker SBAB

Telefon: 070 - 788 99 45

Epost: andreas.leifsson@sbab.se

Om datamaterialet

Det underliggande datamaterialet utgörs av samtliga 945 000 bostadsvärderingen som genomförts på SBAB:s Värdeguiden under perioden 2010-2014. Värdeguiden finns eller har funnits tillgänglig på hemnet.se, sbab.se, App store och Google Market.



"Värdeguiden 2010-2014" är en publikation från SBAB. "Värdeguiden 2010-2014" har sammanställts av SBABs Ekonomiska Sekretariat. Ansvarig för brevet är Andreas Leifsson, telefon 070-788 99 45. Rapporten baserats på källor som Sekretariatet bedömer som tillförlitliga. Dokumentet är inte gjort för att utgöra det enda redskapet vid enskilda beslut om lån och investeringar. SBAB påtar sig inte något ansvar för direkt eller indirekt förlust till följd av beslut grundade på detta dokument. Citera gärna rapporten men ange alltid källa.

SBAB Bank AB (publ)

Besöksadress: Löjtnantsgatan 21 • Postadress: Box 27308 • 102 54 Stockholm

Tel 08-614 43 00 • Fax 08-611 46 00

Internet: www.sbab.se • E-post: headoffice@sbab.se • (Org.nr. 556253-7513)