

Kan AI värdera ditt hus?

Vi byggde en egen AI-modell för värdering av svenska småhus. Den största lärdomen var att det svåra inte var algoritmen, utan kvalitet samt tillgång till data.

Fastighetsvärdering har länge vilat på en värderares omdöme. De senaste åren har AI börjat utmana den ordningen, och i vårt examensarbete undersökte vi hur långt man kommer med begränsade resurser. Vi byggde en egen modell, Movton, tränad på över 600 000 småhusförsäljningar i hela Sverige mellan 2018 och 2026.

Modellen bygger på maskininlärningsmetoden XGBoost, kompletterad med koordinater och lokala prisankare, bland annat ett medianpris per kvadratmeter för de tio närmaste försäljningarna. Prisankarna visade sig bli några av modellens viktigaste variabler. Movton avvek i hälften av fallen med mindre än 13 procent från det faktiska priset och ett R^2 -värde på 0,871. I stickprov låg den nära etablerade tjänster som Booli och Värderingsdata. Att felmarginalen är något högre än i många forskningsstudier beror på att modellen täcker hela landet under flera mycket olika marknadsår, en svårare uppgift än en regionalt avgränsad modell.

Den största lärdomen var att den tekniska modellen var den enkla delen. Trots en av Sveriges mest kompletta datakällor var en betydande andel försäljningar inte marknadsmässiga, drygt fyra procent behövde rensas bort. Det handlade antagligen om slätköp, dolda andelsöverlåtelser och registreringsfel som var svåra att se utan att granska siffrorna manuellt. Framför allt saknade datan information om husets faktiska skick. En modell blir aldrig bättre än den data den får.

För att värderingen ska gå att granska byggde vi in SHAP, som bryter ner varje prediktion i kronor och visar vad som drog upp respektive ned priset. Stickproven gav insikt i var modellen går vilse, och fallen är lärorika. Ett radonhus i Bromma övervärderades med nästan 40 procent eftersom modellen inte kände till radonmarkeringen i fastighetsregistret. Ett hus i Göteborg undervärderades då attraktivt läge kombinerades med liten boyta. Just den lokalkännedomen är vad en erfaren värderare bidrar med.

Det får också betydelse för yrkets framtid. En del forskning varnar för att AI slår undan benen för värderaryrket, särskilt mellanskiktet. Vår erfarenhet manar till eftertanke. Så länge uppgifter om skick och objektspecifika avvikelser är bristfälliga, kommer en stor del av arbetet fortsatt handla om att upptäcka och korrigera just dessa luckor. Det troliga är inte att yrket försvinner, utan att det gradvis förskjuts mot att granska och komplettera AI-genererade värderingar. Den realistiska vägen framåt är AI tillsammans med människa, inte i stället för. En modell som bara är träffsäker i statistisk mening är dessutom inte automatiskt rättvis eller legitim, och framtidens fastighetsvärdering kräver lika stora investeringar i juridik och etik som i teknik.

Av Movitz Ahlfors och Anton Ladan, civilingenjörer i lantmäteri, LTH.