

BESMÅ

Energimyndighetens nätverk
för energieffektiva småhus

”Expecting Climate Change”

Genomförd av forskare vid MIT och Redfin

Presenterad av Malin Lindblad & Erik Gråd, Anthesis



Låg kunskap och hög risk

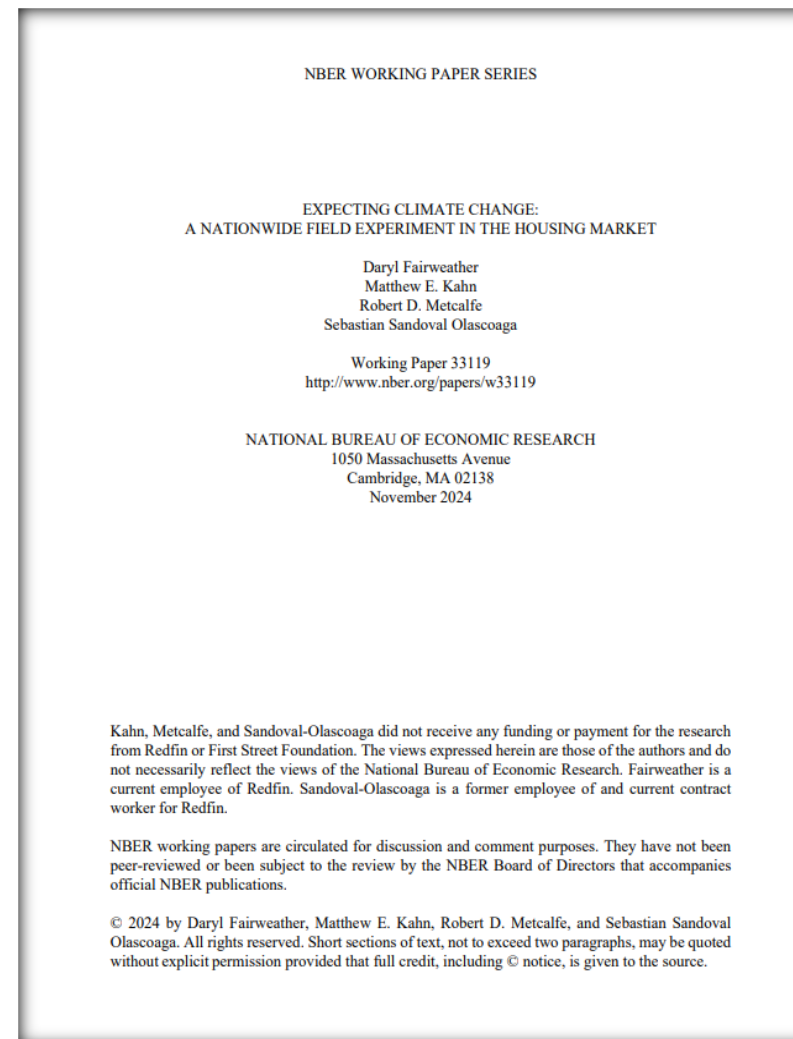
‘Expecting climate change: a nationwide field experiment in the housing market’

- Undersökningar som visar att **kunskapen om klimatrisker** och hur de påverkar människor i vardagen är i USA **generellt låg**.
- **Klimatförändringar** kommer att ha en **stor påverkan på bostadsmarknaden** i USA. Framförallt översvämningar är ett stort hot för bostäder.
- **Tillgängligheten på information** om klimatrisker – med fokus på översvämningar - i samband med bostäder är **låg**.
- Kan betyda att det finns en **inflation av huspriser** i riskområden för översvämningar.
- **Bostadsköpare** hade **haft nytta** av att få ta del av information relaterat till klimatrisker på en bostadsnivå i **samband med sina bostadsköp**.



Studiens bakgrund

- Forskare var **intresserade** av att förstå **inverkan tillgång på** information om översvämningsrisker kan ha på **potentiella bostadsköparens beteende**.
- **Redfin** är en av USAs största mäklarfirmer och digitala plattformar för husköp i USA och har runt **8% av marknadsandelen**.
- En fältstudie har genomförts i **USA** av **MIT** i samarbete med **Redfin**, **NBER** och **USC**.
- Studien sträckte sig från **själva sökandet** efter en bostad till **budgivning** och **genomförande** av köpet.



Energimyndighetens nätverk
för energieffektiva småhus

Hypotesen

Hypothesis:

“The presence of property-level flood risk information will affect consumer behavior and the housing market. We posit that the availability of this new flood risk information will lead to a reduced likelihood of individuals searching for, engaging with, and purchasing high flood risk home”

Alltså...

“Tillgången till information om översvämningsrisker uppdelat på byggnadsnivå kommer att påverka beteendet hos potentiella husletare och köpare samt bostadsmarknaden. Vi antar att tillgången till information om översvämningsrisker kommer att leda till en minskad sannolikhet att individer söker efter och i slutändan köper ett hem med hög översvämningsrisk”

'New news' hypothesis



REDFIN



BESMÅ

Energimyndighetens nätverk
för energieffektiva småhus



Syfte

Syftet med studien var att **undersöka hur människors inställning till att köpa hus i områden utsatta för översvämning ändrades baserat på att de fick tillgång till relevant information om riskerna genom mäklares informations-appar i samband med processen runt ett bostadsköp från sökstadiet till slutförandet av köpet.**

BESMÅ

Energimyndighetens nätverk
för energieffektiva småhus



Hur ser det ut i USA idag?

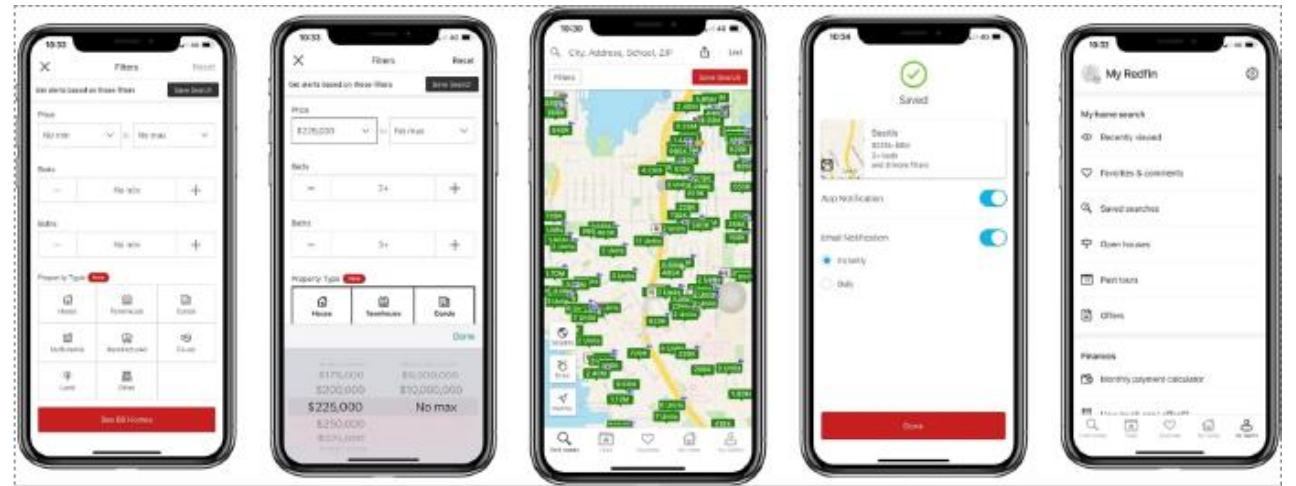
- **Tillgången på information** runt klimatrisker i samband med bostadsköp är (var) **nästintill obefintlig**
- Den **största klimatrisk**en för bostäder är **översvämning**
- **4%** av individuella bostadshus ligger i inom ett **högriskområde** för översvämning
- **11%** av individuella bostadshus ligger inom ett **medelriksområde** för översvämning
- Alltså – **totalt 15%** av alla bostadshus ligger i någon slags **riskzon**

BESMÅ

Energimyndighetens nätverk
för energieffektiva småhus

Genomförande

- **Fältstudie** med en testgrupp och en kontrollgrupp.
- **Testgruppen** såg alltid riskvärderingarna för översvämningar under alla sina sökningar.
- All annan information var **densamma**
- **Användarna** var inte medvetna om att de var med i studien
- **17 miljoner** användare i testgruppen och
- Nästan **9 miljoner** i kontrollgruppen.
- Studien sträckte sig från **själva sökandet** efter en ny bostad som var till salu till den slutgiltiga **budgivning** och **genomförandet** av köpet.
- **20% av USAs bostadsköpmarknad** tillhandahölls på ett eller annat sätt med information om översvämningrisker under experimentets gång.

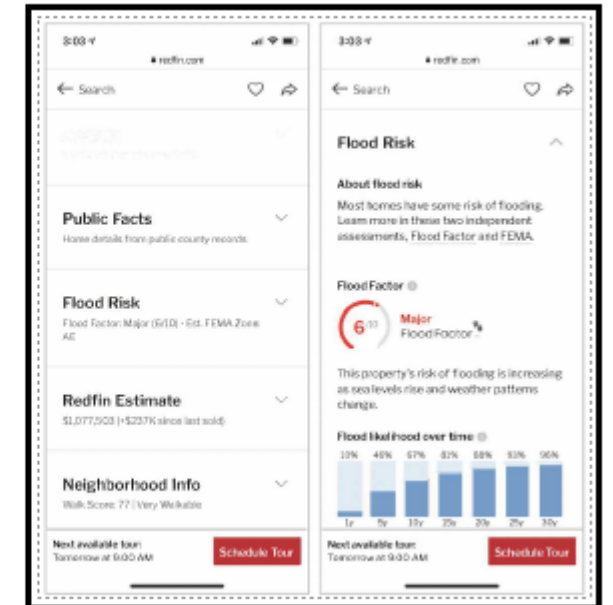
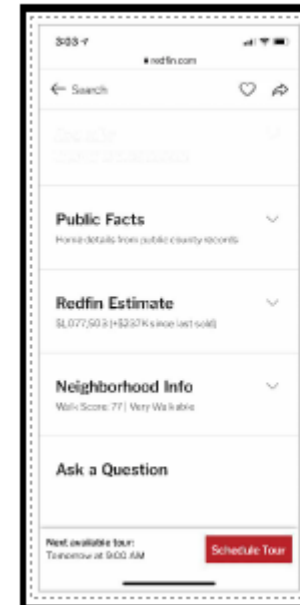


Redfins app för sökningar av bostäder

Information för kontrollgrupp och testgrupp

(a) Control

(b) Treatment



Resultat

Information påverkar hur folk söker efter bostäder och hur de prioriterar

Information om riskerna **ändrar** folks budgivning och köpbeteende

Informationen ledde till för de **lägre försäljningspriser** för de utsatta husen



Resultat

- Tillgång till information hade en **tydlig påverkan på användarnas sökmönster och beteende**.
- Genomsnittligt **12% lägre risk för översvämning** för försöksgruppen efter tillgång till information.
- **Lärdomar** om vilka områden som hade högre översvämningsrisk.
- **Ingen påverkan** på de som tittade på bostäder inom **lågriskzoner**.
- Köpare **prioriterade lågriskzoner** och **kompromissade på andra områden**.
- **Kompromiss** på cykelvägar, gångvägar och typer av serviceutbud nära området.
- **Få kompromissade** på antalet sovrum, badrum, storleken på huset eller budget.
- Skillnad mellan **homogena** och **varierade riskzoner**.
- **Inget ytterligare intresse** för andra potentiella **klimetrisker**

Information påverkar hur folk söker efter bostäder och hur de prioriterar



BESMÅ

Energimyndighetens nätverk
för energieffektiva småhus

Resultat

- **Sannolikheten** att man **inspekterade** ett hus eller la ett bud påverkades inte markant.
- Budgivarnas sökpreferenser påverkades – **bud lades** i snitt på **hus med 57% lägre översvämningsrisk jämfört med kontrollgruppen.**
- Resultaten visar på en minskning i lagda bud på bostäder
 - **högriskzoner** med **58%**
 - **medelriskzoner** med **35%**
- Testgruppen lägger även sina bud snabbare jämfört med kontrollgruppen

Information om riskerna **ändrar** folks **budgivning och köpbeteende**



BESMÅ

Energimyndighetens nätverk
för energieffektiva småhus

Resultat

- **Hedonisk prissättning**
- **Testgruppen var inte villiga** att betala lika mycket som kontrollgruppen inom ett högriskområde och priset **sänktes med \$7,000 USD.**
- Då det var **högre konkurrens** runt lågriskhemmen ökade kostnaderna där med **\$4,000 USD**
- Överlag påverkades marknaden signifikant.
- Den totala kostnaden för bostäder i högriskområden gick ner med **\$57 miljoner USD**
- Kostnaden för bostäder i lågriskområden gick upp **\$100 miljoner USD.**

Informationen ledde till för de **lägre försäljningspriser** för de utsatta husen



BESMÅ

Energimyndighetens nätverk
för energieffektiva småhus



Slutsatser

- **Utfallet stödjer** den så kallade **'new news' hypotesen** om att människor innan inte kände till riskerna nu tar beslut som beaktar klimatriskerna.
- **Studien har visat** på en riktig **förändring av huspriser** baserat på tillgången till information om översvämningsrisker.
- **Majoriteten av amerikaner** bor i hus och äger dem. **Klimatrisker är ett stort hot** mot dessa **investeringar** och sådan finansiell säkerhet.
- **Information om klimatrisker** genom **mäklare** spelar en viktig roll i att utbilda allmänheten om dess påverkan.

BESMÅ

Energimyndighetens nätverk
för energieffektiva småhus



Slutsatser

- Att studera hur **människor prioriterar** eller **omprioriterar** (ändrar sina beteenden) i sina val baserat på kunskap runt klimatrisker är ett **viktigt verktyg** som borde få mer fokus i klimatanpassningsarbetet.
- Forskarna anser att studien spelar en viktig roll som en del av vidare forskningsstudier som tittar på **kunskapsspridning på samhällsnivå** och vilken **påverkan** det kan ha på ett övergripande **klimatanpassningsarbete**.

[Ta del av studiens rapport](#)

BESMÅ

Energimyndighetens nätverk
för energieffektiva småhus



BeSmå koordineras av:

Anthesis 

Med finansiellt stöd från:

 **Energimyndigheten**