

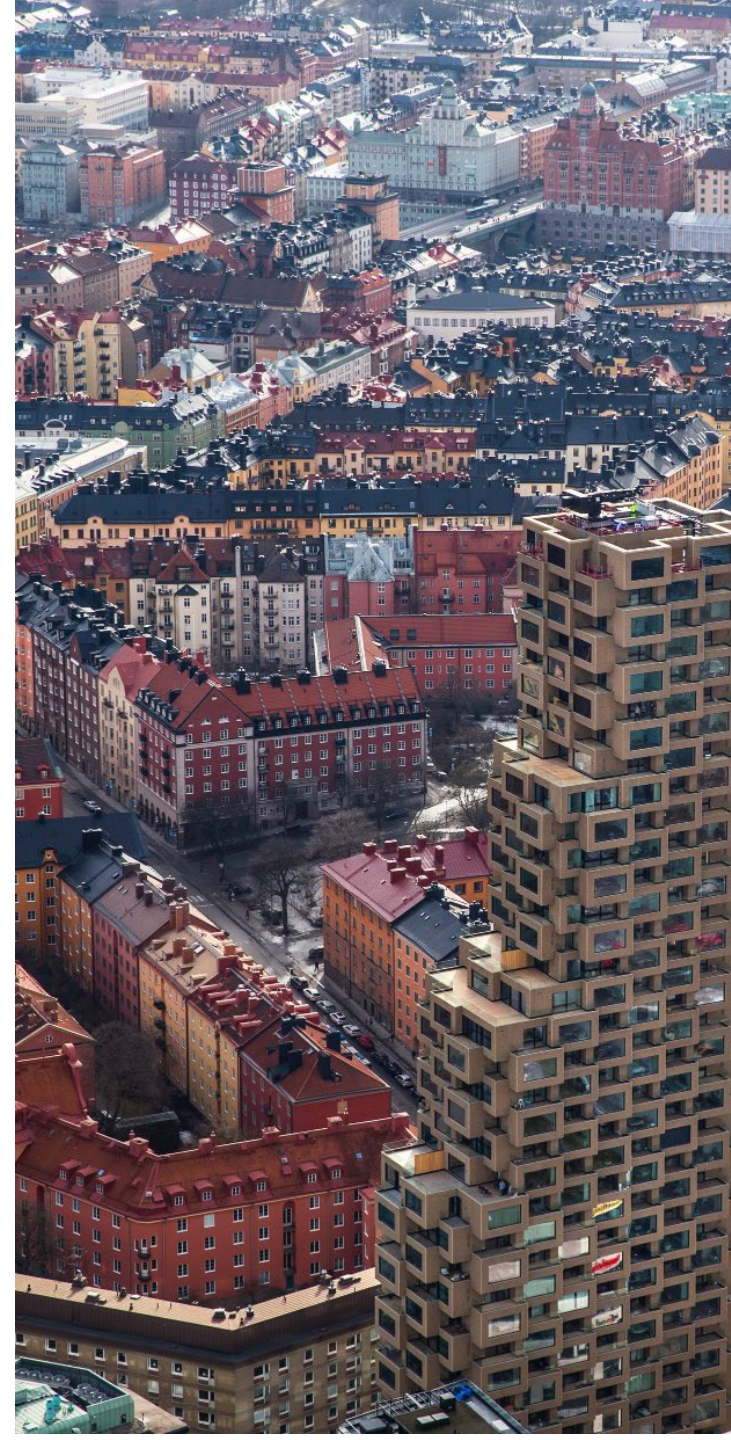


# KTH Bostad 2.0 – en bostadsmarknad för alla

Frukostseminarium 2024 – 06 - 14

# Initiativtagare till Bostad 2.0

- Stockholms Stadshus
- SKB
- JM
- OBOS
- Stockholms studentbostäder
- LE Lundbergföretagen
- Svensk Mäklarstatistik
- Sveriges Allmännyttta
- Helsingborgshem
- Wallenstam
- Einar Mattsson
- NCC
- Veidekke
- Byggindustrier
- Willhem
- Rikshem
- HSB
- Hyresgästföreningen
- Skanska
- Fastighetsägarna



# Översvämningsrisk och fastighetsvärden

Bostad 2.0 – Frukostseminarium – 14 juni 2024

- Mats Wilhelmsson, Professor, KTH
- Jan Tärnell, Affärsområdeschef, Värdering & Analys, Svefa AB
- Tommaso Piseddu, Doktorand (KTH), Research Associate (Stockholm Environment Institute)
- Moderator: Cecilia Hermansson, Docent, KTH



# Material Assets Valuation: Estimating Risks and Impacts of Climate Change (MAVERIC)

# Projektet

---

Projektets målet är att ge finansiella aktörer en bättre förståelse av hur Klimatförändringar kan påverka deras fastigheter (kontor, bostäder, kommersiella fastigheter, logistiska fastigheter, etc.). Vår förhoppning är att beslutsfattandet kan förbättras genom:

- Värderingsmetoder som tar hand om klimatrisker
- Identifiering av fastigheter som ligger på riskområde
- Förbättrade rapportering om klimatrisker konsekvenser för fastigheter varder

Projektets konsortium inkluderar flera aktörer från olika sektorer med intresse i fastigheter: Alecta Fastigheter, Swedbank, CBRE, Skandia Fastigheter, Afa Fastigheter, Castellum, Vasakronan, SMHI, Svefa och JLL

Projektledare: Fedra Vanhuyse från SEI (Stockholm Environment Institute, [fedra.vanhuyse@sei.org](mailto:fedra.vanhuyse@sei.org))



With support from

**VINNOVA**  
Sweden's Innovation Agency

# Forskningsfrågor

---

- Hur kan Klimatförändringar påverka fastighetsmarknad?
- Vilka fysiska och omställning risker bör finansiella aktorer tänka på?
- Hur kan värderingsmetoder inkludera klimatrisker?

# Klimatrisker. Vilka?

---

## Fysiska risker

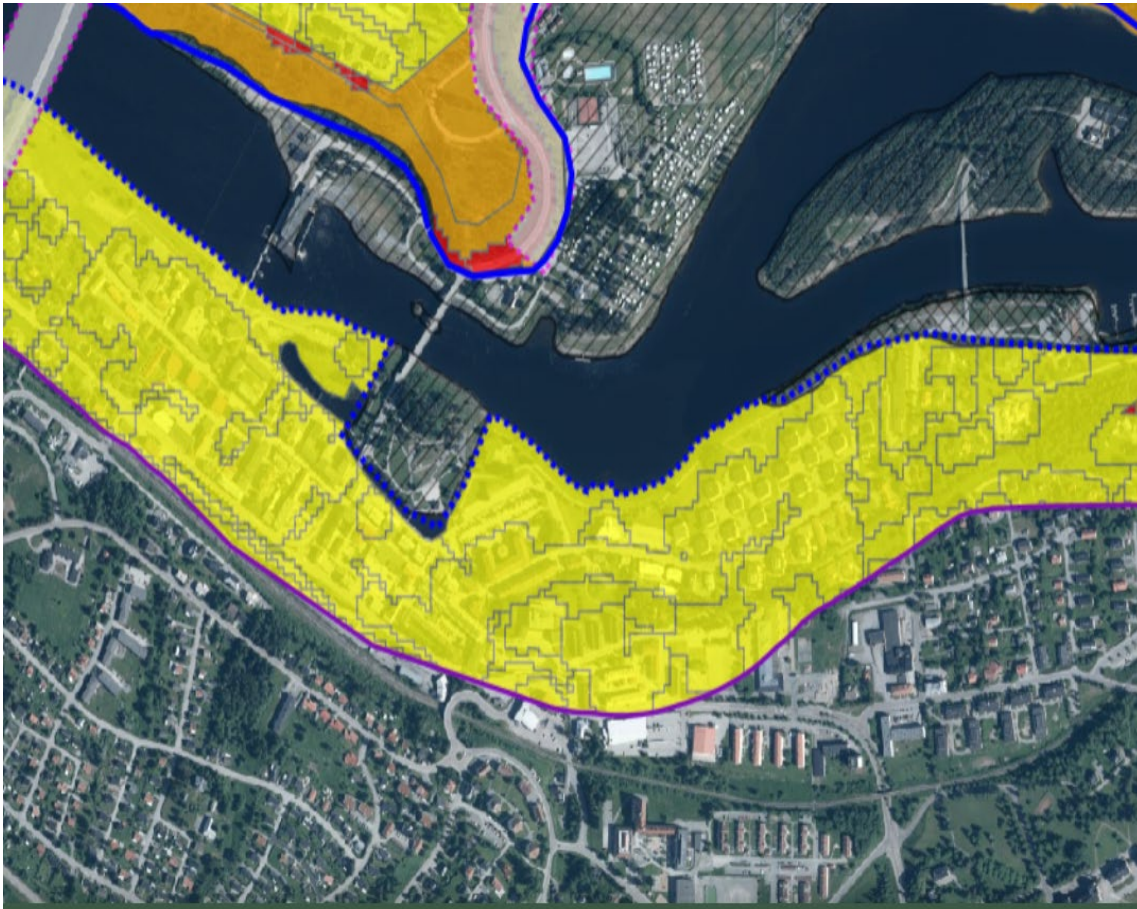
Klimatförändringar gör naturkatastrofer mer frekventa och katastrofala. Katastrofer som översvämningar, jordskred och skogsbränder kommer att ha stora konsekvenser i Sverige. Högre havsnivå i Södra Sverige kommer att skapa stora utmaningar till kustsamhällen (t.ex. Trelleborg, Falsterbo, Halmstad, Helsingborg)

## Omställningsrisker

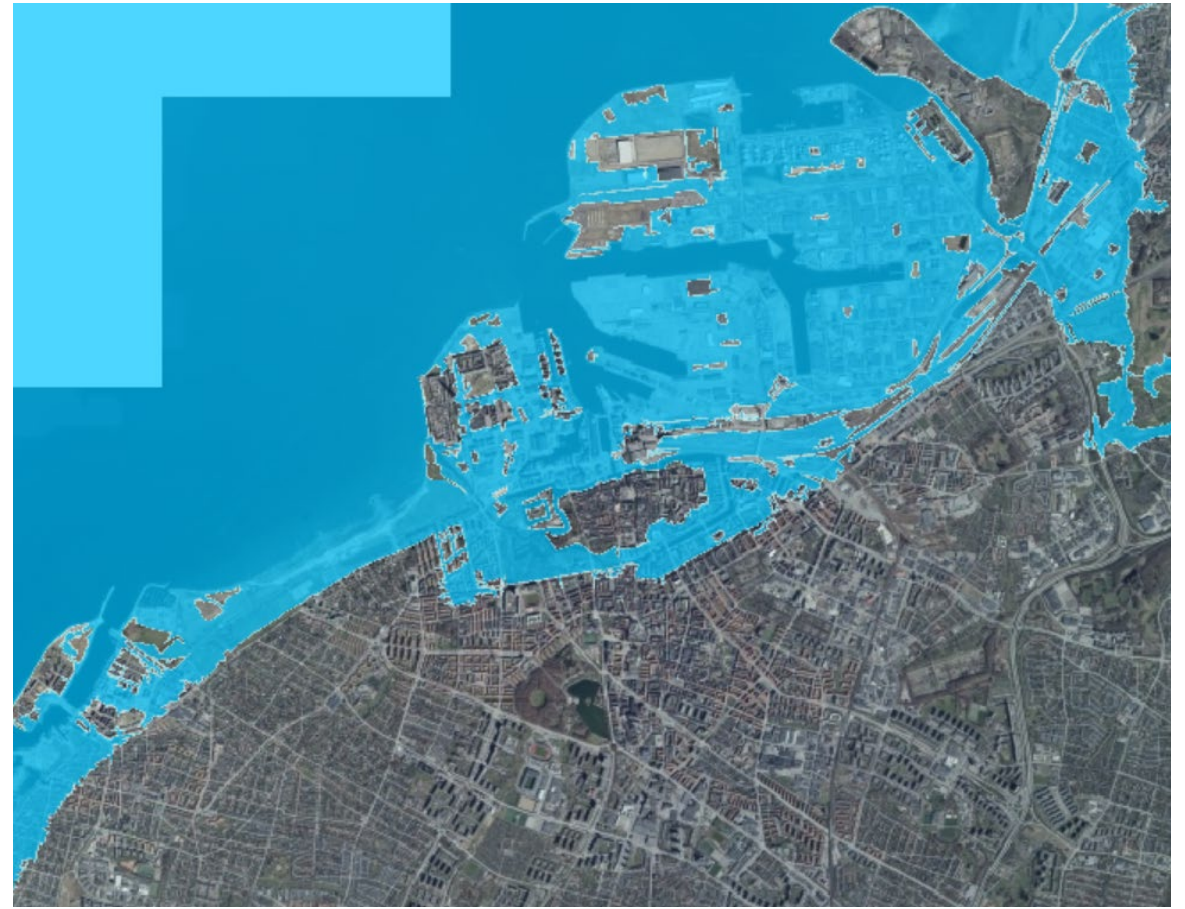
Regerings försök att reducera utsläpp ska påverka marknader och generera "bruna" tillgångar.

Koldioxidskatter och minimikrav på energikonsumtion kommer att reducera attraktivitet och priser av bostäder med hög energibehov

# Riskkartor i Sverige – två exemplar



Skredriskartering i Ångermanälven



Kustöversvänningsrisk i Malmö



# Bostadsmarknads reaktioner på riskkartering

- 2018 publicerade MSB en rapport om kustöversvämningensrisk i Malmö som inkluderade en riskkart.
- Hur reagerade bostadsmarknad?
- Ekonomisk teori förutsäger att priserna av fastigheter som ligger i riskzoner ska bli lägre.



# Vår resultat

Resultatet visar att priser inte påverkas av riskkartering

	Dependent variable:		
	Log(Contract price)		
	(1)	(2) <sup>2</sup>	(3) <sup>2</sup>
Post	0.048*** (0.006)	-0.025*** (0.005)	-0.025*** (0.005)
At risk	0.427*** (0.018)	0.016* (0.010)	0.006 (0.010)
Living area		0.005*** (0.0001)	0.005*** (0.0001)
N Room		0.077*** (0.002)	0.077*** (0.002)
New production		0.053*** (0.009)	0.060*** (0.009)
Distance Sea <sup>1</sup>			-12.308*** (0.428)
Distance TH			0.00002*** (0.00000)
At risk * Post	-0.017 (0.022)	0.006 (0.010)	0.007 (0.010)
Constant	14.506*** (0.005)	14.789*** (0.064)	14.841*** (0.064)
Observations	49,532	49,532	49,532
R <sup>2</sup>	0.031	0.830	0.832
Adjusted R <sup>2</sup>	0.031	0.827	0.830
Residual Std. Error	0.646 (df = 49528)	0.273 (df = 48860)	0.270 (df = 48858)
F Statistic	527.666*** (df = 3; 49528)	354.332*** (df = 671; 48860)	360.566*** (df = 673; 48858)

Note: \*p<0.1; \*\*p<0.05; \*\*\*p<0.01

<sup>1</sup>Distance in degrees, <sup>2</sup>Includes postal code, type of housing, energy rating and month/year controls

# Bevis från världen

Vad händer på svensk marknad?

- Försäkring
- Hot market
- Greater fool theory
- Människor vet inte om kartor (finns det en problem med riskkommunikation?)
- Klimaskepticism

J Real Estate Finan Econ (2016) 53:450–471  
DOI 10.1007/s11146-015-9530-3



## Housing Prices and the Public Disclosure of Flood Risk: A Difference-in-Differences Analysis in Finland

Athanasios Votsis<sup>1,2</sup> · Adriaan Perrels<sup>1</sup>

## Is the Risk of Sea Level Rise Capitalized in Residential Real Estate?

Justin Murfin  
Cornell University

Matthew Spiegel  
Yale University


Business Economics (2021) 56:129–145  
<https://doi.org/10.1057/s11369-021-00212-9>

**NABE**  
National Association for Business Economics

ORIGINAL ARTICLE



## The impact of Hurricanes on the value of commercial real estate

Jeffrey D. Fisher<sup>1</sup> · Sara R. Rutledge<sup>2</sup> 

Published online: 22 March 2021  
© The Author(s) 2021



# Nästa steg

---

- Projektmöte nästa vecka. Kommer att presentera resultatet från litteraturöversikt om hur klimatrisker påverkar fastighetspriser
- Diskutera metoder för att beräkna skador till fastigheter i Sverige och konsekvenser till fastighetsvärden
- Jämföra konsekvenser från en faktisk översvämning och översvämningsriskkartor. Vad påverkar priser? Skyfallsrisk i Malmö.

Följ länken för att lära  
dig mer om projektet

