



Bostad 2.0 – KTH och 20 initiativtagare i
gemensamma projekt för forskning om
Sveriges bostadsmarknad

**Hållbara lösningar:
Energideklarationer –
informations- och
priseffekter**



***1 oktober 2021
08.15-09.00
via Zoom***



KTH Bostad 2.0

Forskningsprogrammet KTH Bostad 2.0 fokuserar på dagens situation på bostadsmarknaden i relation till: konsumenter, branschen, myndigheter; lagar, regler, ekonomi, hållbarhet samt ett antal sociala, miljömässiga, tekniska och ekonomiska aspekter. KTH Bostad 2.0 består av flera forskningsprojekt med en gemensam utgångspunkt: En bostadsmarknad för alla.



Agnieszka Zalejska Jonsson
forskare
KTH



Rickard Wahlund
professor
Handelshögskolan i
Stockholm



Björn Wellhagen
VD
Mäklarsamfundet

- **FRUKOSTSEMINARIUM 1 oktober 08.15-09.00**
- Hållbara lösningar: Energideklarationer – informations- och priseffekter

Energiförbrukning i byggnader har varit en av de prioriterade områdena inom EU:s klimatförändringspolitik. För att öka byggnaders energi-effektivisering introducerades energideklarationer. Huvudargumentet är antagandet om en rationell kund på bostadsmarknaden. Antagandet har varit

att energiprestanda ger viktig information inför bostadsköp och att kunder kommer att välja en energieffektiv fastighet framför en fastighet med högre energibehov. Vi har undersökt om energideklarationer haft önskad effekt och om byggnaders energiprestanda påverkar kunders intresse och betalningsvilja.

KTH Bostad 2.0 frukostseminarier med fokus på bostadsmarknaden

Tid: Fredagar ojämnta veckor 08.15-09.00.

Plats: Zoom (länk skickas ut efter registrering)

Anmälan: kth.se/bostad2noll

Välkommen till KTH Bostad 2.0 och en serie frukostseminarier om Sveriges bostadsmarknad

Program 2021

Moderatorer:

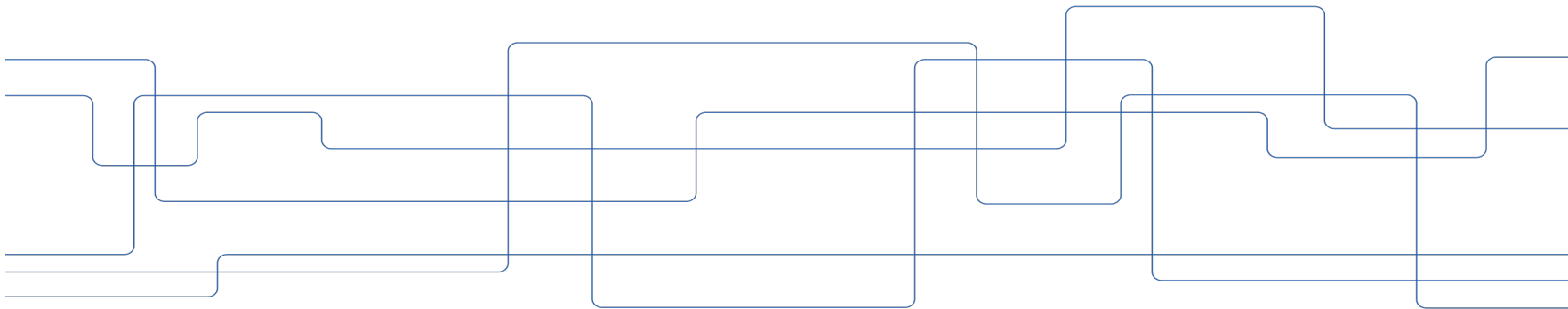
Mats Wilhelmsson, professor, KTH
Cecillia Hermansson, docent, KTH

- | | |
|--------------------|--|
| 1 oktober | Hållbara lösningar: Energideklarationer – informations- och priseffekter |
| 15 oktober | Mot en digitaliserad samhällsbyggnadsprocess – Dags att upphäva 3 kap. i fastighetsbildningslagen? |
| 29 oktober | Vad vet vi om efterfrågan på hyressubventionerade lägenheter? |
| 12 november | Vad menas egentligen med bostadsbrist? |
| 26 november | Olika kvantitativa modeller för prognostisering av bostadspriser |
| 10 december | Kommunala krav på lägre hyra och sociala kontrakt i nyproduktionen |

Hållbara lösningar: EnergideklARATIONER – informations- och priseffekter

Rickard Wahlund, professor ,Handelshögskolan i Stockholm

Agnieszka Zalejska Jonsson, forskare, KTH



Betalningsvilja för olika energideklarationsnivåer på hus: kommunicerade som bokstäver eller diagram

- ***Forskningsproblem***

1. I Sverige är det **lag** på att varje såld bostadsfastighet skall vara **energideklarerad**.
2. Föga känt hur de påverkar **intresse och betalningsvilja för hus**.
3. Inget känt om sättet att kommunicera nivån – **som bokstav eller i form av bild med diagram** – spelar någon roll vid köp av hus.

- ***Forskningsfrågor***

- 1) Vilken energideklarationsnivå förväntar sig husköpare att ett hus skall ha?
- 2) Hur mycket mer/mindre är intresset respektive husköpare villiga att betala för en högre/lägre deklarationsnivå?
- 3) Påverkas intresset respektive betalningsviljan om energideklarationsnivån kommuniceras som bokstav eller i form av ett diagram?
- 4) Vilka andra faktorer påverkar intresset respektive betalningsviljan för ett hus?

Betalningsvilja för olika energideklarationsnivåer på hus: kommunicerade som bokstäver eller diagram

Metod

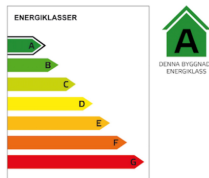
- Enkätbaserat experiment.
- Urval: Besökare på Hemnet som överväger att köpa hus inom de närmaste fem åren.
- Experimentell design:
 1. Först frågor om hur vad för hus man vill ha: Storlek, typ av område, stil, områdesegenskaper etc.
 2. Experimentella stimuli: Man erbjuds sedan ett hus med de egenskaper man angivit som mycket viktiga eller absolut ett krav plus information om energideklarationsnivå och då *ett* av följande:

Som bokstav: A, C, E eller ingen information

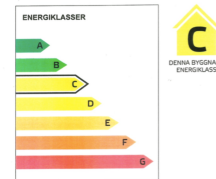
Som bild (en av följande):

3. Följt av frågor om **intresse** samt **vad man är villig att betala för** detta hus.
4. I sin tur följd av ytterligare frågor.

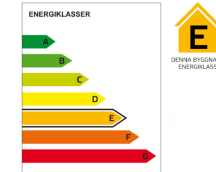
sammanfattning av
ENERGIDEKLARATION



sammanfattning av
ENERGIDEKLARATION



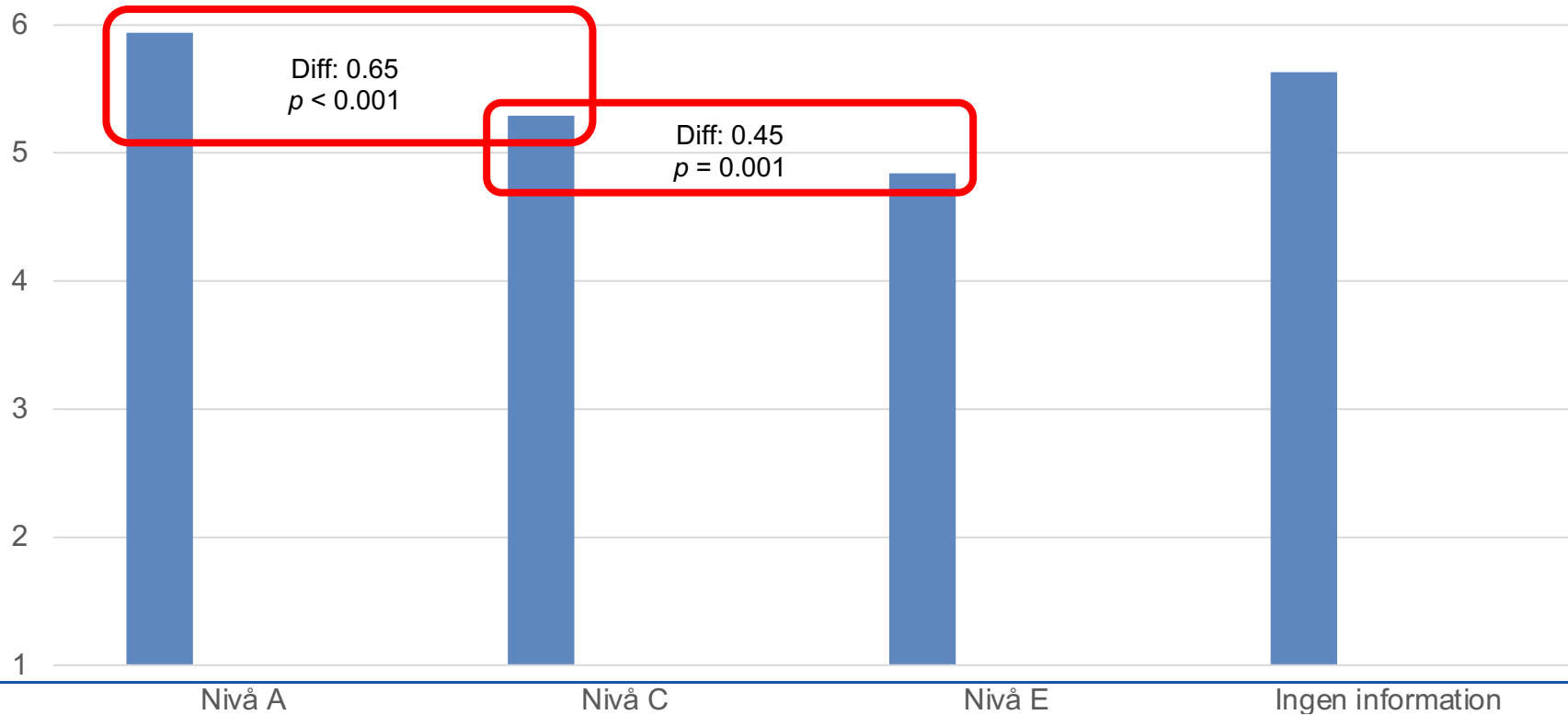
sammanfattning av
ENERGIDEKLARATION





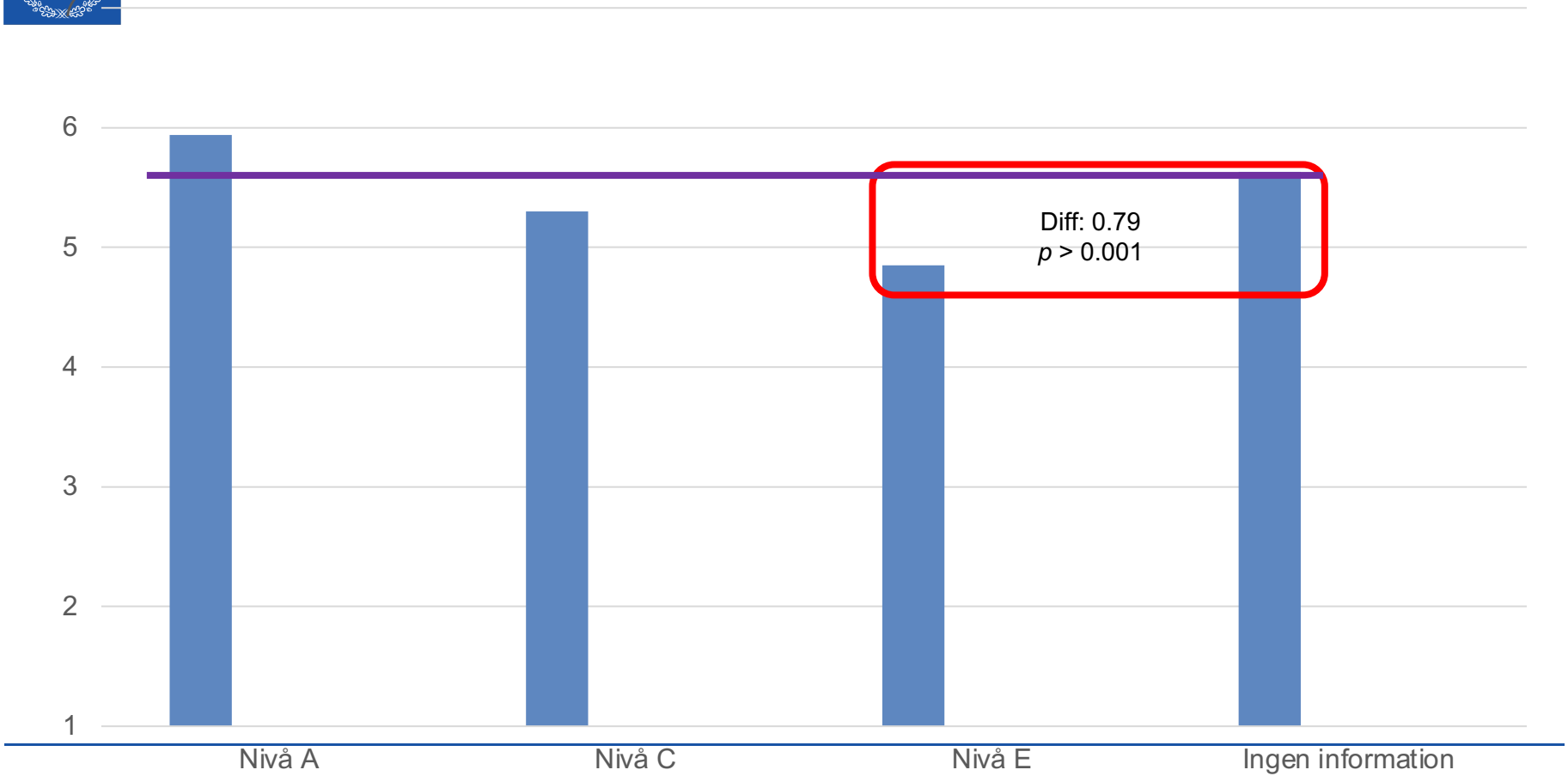
RESULTAT

Genomsnittligt *intresse* för huset vid olika energideklarationsnivåer

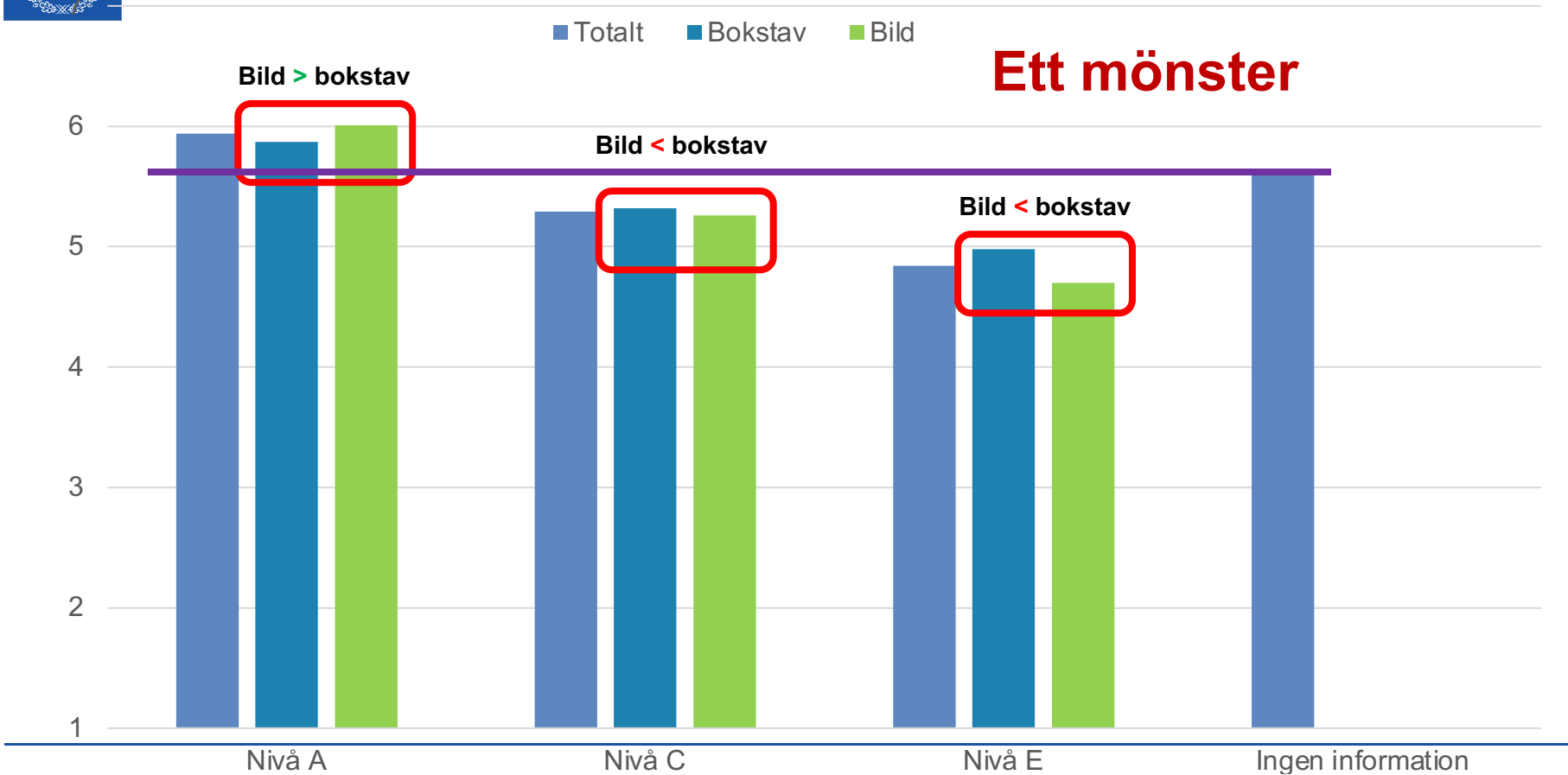




Genomsnittligt *intresse* för huset vid olika energideklarationsnivåer

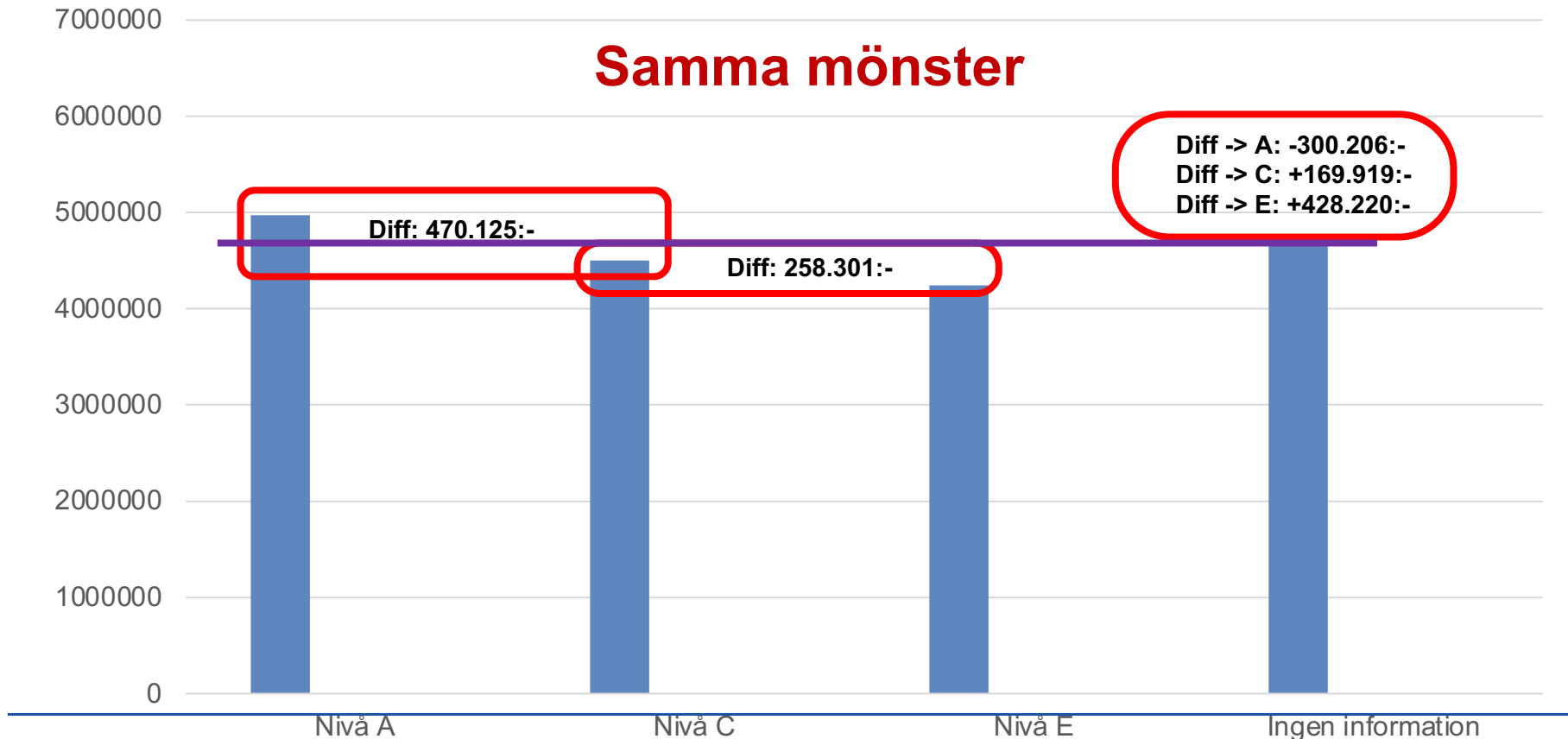


Genomsnittligt *intresse* för huset vid olika energideklarationsnivåer uttryckt som *bokstav* respektive *bild*



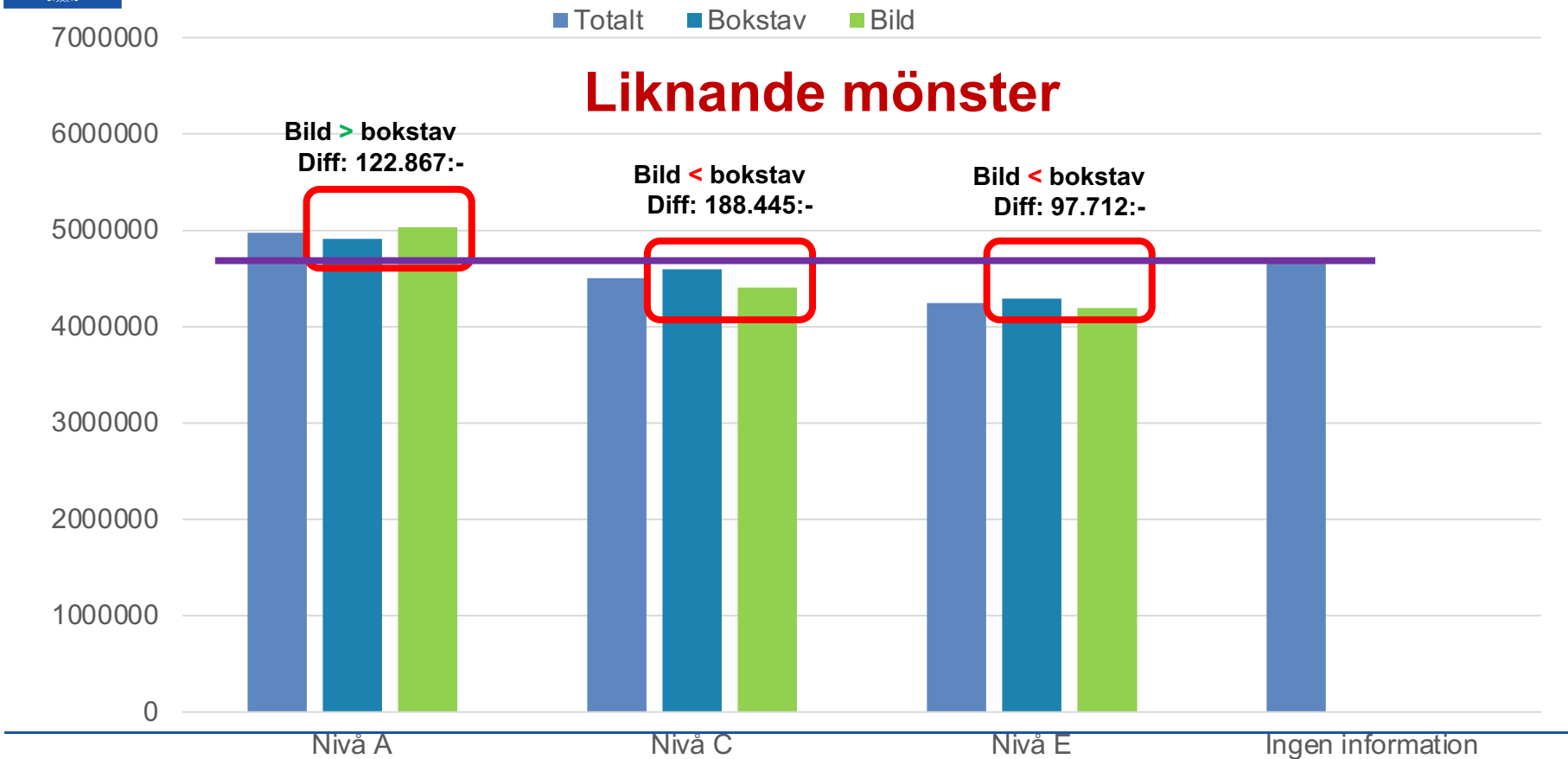


Genomsnittligt *pris man är villig att betala* för huset vid olika energideklarationsnivåer





Genomsnittligt *pris man är villig att betala* för huset vid olika energideklarationsnivåer *uttryckt* som *bokstav* respektive *bild*



Beaktande av andra förklaringsfaktorer för *intresse*

- ***Alla faktorer man ansåg mycket viktiga eller ett absolut krav samt typ av område:***

Respondenten ombads utgå från att de uppfyllts. Ingen av dessa hade heller någon signifikant påverkan på intresse.

- ***Behov, miljöattityder och syn på ekonomisk utveckling:***

- Hur brådskande – nära förestående – köp är.
- Hur viktigt det är att köpet är en bra investering.
- Hur viktigt det är att huset passar ens hushålls behov avseende boende.
- Vad man tror om den ekonomiska utvecklingen för egen del och i samhället.
- Vad man tror om prisutvecklingen på hus.
- Miljöattityder.

- ***Demografi:***

- Utbildning.
- Kön
- Hushållets storlek: Vuxna resp. barn.
- Sysselsättning: Heltid, deltid, student m m.

Regressionsanalys: Påverkan på *intresse* av alla faktorer

Påverkan utifrån nivå E presenterad som bild.

Förklarande faktorer	Påverkan enligt använda skalor	Relativ påverkan (β -koefficient)	Sign. (p)
Konstant	3,53	–	< 0,001
Bokstav A	1,21	0,32	< 0,001
Bokstav C	0,62	0,16	< 0,001
Bokstav E	0,30	0,08	0,089
Bild A	1,29	0,35	< 0,001
Bild C	0,57	0,15	0,001
Ingen deklarationsnivå	0,92	0,19	< 0,001
Miljöattityd	–0,25	–0,15	< 0,001
Viktigt passar hushållets önskemål om bostad	0,31	0,16	< 0,001
Brådska med köp	0,11	0,19	< 0,001
Totalt	Adj. $R^2 = 0,18$	$F = 18.6; p < 0.001$	



Regressionsanalys: Påverkan på *intresse* av alla faktorer

Påverkan utifrån nivå E presenterad som bild.

Förklarande faktorer	Påverkan enligt använda skalor	Relativ påverkan (β -koefficient)	Sign. (p)
Konstant	3,53	–	< 0,001
Bokstav A	1,21	0,32	< 0,001
Bokstav C	0,62	0,16	< 0,001
Bokstav E	0,30	0,08	0,089
Bild A	1,29	0,35	< 0,001
Bild C	0,57	0,15	0,001
Ingen deklarationsnivå	0,92	0,19	< 0,001
Miljöattityd	–0,25	–0,15	< 0,001
Viktigt passar hushållets önskemål om bostad	0,31	0,16	< 0,001
Brådska med köp	0,11	0,19	< 0,001
Totalt	Adj. $R^2 = 0,18$	$F = 18.6; p < 0.001$	



Regressionsanalys: Påverkan på *intresse* av alla faktorer

Påverkan utifrån nivå E presenterad som bild.

Förklarande faktorer	Påverkan enligt använda skalor	Relativ påverkan (β -koefficient)	Sign. (p)
Konstant	3,53	–	< 0,001
Bokstav A	1,21	0,32	< 0,001
Bokstav C	0,62	0,16	< 0,001
Bokstav E	0,30	0,08	0,089
Bild A	1,29	0,35	< 0,001
Bild C	0,57	0,15	0,001
Ingen deklarationsnivå	0,92	0,19	< 0,001
Miljöattityd	–0,25	–0,15	< 0,001
Viktigt passar hushållets önskemål om bostad	0,31	0,16	< 0,001
Brådska med köp	0,11	0,19	< 0,001
Totalt	Adj. $R^2 = 0,18$	$F = 18.6; p < 0,001$	

Beaktande av andra förklaringsfaktorer för *betalningsvilja*

- Behov av **områdesspecifika** faktorer som man ombads ta hänsyn till men som ändå, om de uppfylls, har ett ekonomiskt värde och torde påverka priset.
- Behov av **husspecifika** faktorer som man ombads ta hänsyn och som samtidigt, om de uppfylls, torde påverka priset.
- Brådska, miljöattityder och syn på ekonomisk utveckling
- Ekonomiska förutsättningar: Inkomst, lånebehov, ägd nuvarande bostad
- Demografi: Kön, utbildning, hushållsstorlek

(- Intresse för det visade huset)



Regressionsanalys: Påverkan på *betalningsvilja* av alla faktorer

Backward regression.

Förklarande faktorer	Påverkan enligt använda skalor	Relativ påverkan (β -koefficient)	Sign. (p)
Konstant	-354.555:-	-	0,27
Bokstav A (mer än genomsnittet för övriga nivåer)	339.143:-	0,04	0,002
Bild A (samma som ovan)	308.436:-	0,04	0,005
Ingen deklarationsnivå (som ovan)	278.062:-	0,03	0,048
Plats: Prisnivåer i sökt område	895.500:-	0,89	< 0,001
Storlek: Antal rum	131.264:-/rum	0,05	0,002
Hushållsinkomst (per krona)	4,3:-	0,05	< 0,001
Behöver låna i % av pris	-326.582:-	-0,03	0,026
Vikt passa önskemål om boende	104.004:-	0,02	0,064
Brådska	28.698:-	0,02	0,082
Miljöattityd	-113.266:-	-0,03	0,020
Kön: Kvinna	-204.825:-	-0,03	0,011
Totalt	Adj. $R^2 = 0,90$	$F = 560,2; p < 0.001$	



Regressionsanalys: Påverkan på *betalningsvilja* av alla faktorer

Backward regression.

Förklarande faktorer	Påverkan enligt använda skalor	Relativ påverkan (β -koefficient)	Sign. (p)
Konstant	-354.555:-	-	0,27
Bokstav A (mer än genomsnittet för övriga nivåer)	339.143:-	0,04	0,002
Bild A (samma som ovan)	308.436:-	0,04	0,005
Ingen deklarationsnivå (som ovan)	278.062:-	0,03	0,048
Plats: Prisnivåer i sökt område	895.500:-	0,89	< 0,001
Storlek: Antal rum	131.264:-/rum	0,05	0,002
Hushållsinkomst (per krona)	4,3:-	0,05	< 0,001
Behöver låna i % av pris	-326.582:-	-0,03	0,026
Vikt passa önskemål om boende	104.004:-	0,02	0,064
Brådska	28.698:-	0,02	0,082
Miljöattityd	-113.266:-	-0,03	0,020
Kön: Kvinna	-204.825:-	-0,03	0,011
Totalt	Adj. $R^2 = 0,90$	$F = 560,2; p < 0.001$	



Regressionsanalys: Påverkan på *betalningsvilja* av alla faktorer

Backward regression.

Förklarande faktorer	Påverkan enligt använda skalor	Relativ påverkan (β -koefficient)	Sign. (p)
Konstant	-354.555:-	-	0,27
Bokstav A (mer än genomsnittet för övriga nivåer)	339.143:-	0,04	0,002
Bild A (samma som ovan)	308.436:-	0,04	0,005
Ingen deklarationsnivå (som ovan)	278.062:-	0,03	0,048
Plats: Prisnivåer i sökt område	895.500:-	0,89	< 0,001
Storlek: Antal rum	131.264:-/rum	0,05	0,002
Hushållsinkomst (per krona)	4:30	0,05	< 0,001
Behöver låna i % av pris	-326.582:-	-0,03	0,026
Vikt passa önskemål om boende	104.004:-	0,02	0,064
Brådska	28.698:-	0,02	0,082
Miljöattityd	-113.266:-	-0,03	0,020
Kön: Kvinna	-204.825:-	-0,03	0,011
Totalt	Adj. $R^2 = 0,90$	$F = 560,2; p < 0.001$	



Regressionsanalys: Påverkan på *betalningsvilja* av alla faktorer

Backward regression.

Förklarande faktorer	Påverkan enligt använda skalor	Relativ påverkan (β -koefficient)	Sign. (p)
Konstant	-354.555:-	-	0,27
Bokstav A (mer än genomsnittet för övriga nivåer)	339.143:-	0,04	0,002
Bild A (samma som ovan)	308.436:-	0,04	0,005
Ingen deklarationsnivå (som ovan)	278.062:-	0,03	0,048
Plats: Prisnivåer i sökt område	895.500:-	0,89	< 0,001
Storlek: Antal rum	131.264:-/rum	0,05	0,002
Hushållsinkomst (per krona)	4,3:-	0,05	< 0,001
Behöver låna i % av pris	-326.582:-	-0,03	0,026
Vikt passa önskemål om boende	104.004:-	0,02	0,064
Brådska	28.698:-	0,02	0,082
Miljöattityd	-113.266:-	-0,03	0,020
Kön: Kvinna	-204.825:-	-0,03	0,011
Totalt	Adj. $R^2 = 0,90$	$F = 560,2; p < 0.001$	



Regressionsanalys: Påverkan på *betalningsvilja* av alla faktorer

Inklusive intresse

Förklarande faktorer	Påverkan enligt använda skalor	Relativ påverkan (β -koefficient)	Sign. (p)
Konstant	-1.201.653:-	–	< 0,001
Energideklarationsnivåer	Ingen signifikant direkt påverkan: Via intresse.		-
Plats: Prisnivåer i sökt område	894.960:-	0,89	< 0,001
Intresse	238.298:-	0,10	< 0,001
Hushållsinkomst	4:- (per krona)	0,05	< 0,001
Storlek: Antal rum	129.882:- (per rum)	0,05	0,001
Behöver låna i % av pris	–378.076:-	–0,03	0,007
Kvinna	–233.130:-	–0,04	0,002
Totalt	Adj. $R^2 = 0,91$		
	$F = 1.110,5; p < 0.001$		