

Jak zmiany klimatyczne wpływają na inwestycje w nieruchomości

Elementem mogącym zmienić praktykę kupna i sprzedaży domów jest, zdaniem brokera nieruchomości, firmy Redfin, ocena ryzyka klimatycznego, którą dodaje do ofert sprzedaży. Kupujący domy mogą teraz oceniać ryzyko klimatyczne w taki sam sposób, w jaki oceniają lokalne szkoły, stawki podatków lokalnych, czy atrakcyjność okolicy.

Te nowe dane są odpowiedzią na rosnące zainteresowanie opinii publicznej zmianami zachodzącymi w naturze. Jest to dążenie podzielane przez liderów biznesu, z których już wielu wykorzystuje technologię systemów informacji geograficznej (GIS) do prognozowania zmian klimatycznych i odpowiedniego dostosowywania strategii inwestycyjnych.

Ryzyko klimatyczne w świadomości nabywców

Prawie 80% obecnych i potencjalnych właścicieli domów powiedziało firmie Redfin, że wahałoby się przed zakupem domu w rejonie, w którym [klęski żywiołowe występują często lub są bardzo intensywne](#). W tym samym badaniu, prawie połowa osób planujących przeprowadzkę w ciągu najbliższego roku wskazała, że ekstremalne temperatury i nasilające się klęski żywiołowe odegrały istotną rolę w podjęciu tej decyzji.

Biorąc pod uwagę zakłócenia pogodowe, które już dotknęły wiele obszarów na świecie, nie jest zaskoczeniem, że nabywcy domów i firmy uwzględniają ryzyko klimatyczne w swoich decyzjach inwestycyjnych. W ciągu ostatnich 40 lat w Stanach Zjednoczonych miało miejsce średnio siedem katastrof pogodowych w ciągu roku – każda z nich spowodowała koszty przekraczające 1 miliard dolarów. Ale tylko w ciągu ostatnich sześciu lat, według danych NOAA, średnia liczba zdarzeń o

wartości 1 miliarda dolarów rocznie wynosiła już ponad 15. Zdarzenia te mogą zniszczyć domy, firmy, dzielnice, infrastrukturę krytyczną, jak również [łańcuchy dostaw](#).

[Analityka lokalizacyjna](#) realizowana przez GIS od dawna pomaga firmom reagować na zdarzenia pogodowe. Teraz, jej zdolność do modelowania długoterminowych wzorców pogodowych i związanego z nimi ryzyka klimatycznego może wpływać na inwestycje w nieruchomości zarówno osób prywatnych, jak i organizacji.

Ocena ryzyka klimatycznego nową normą na rynku nieruchomości?

Dane dotyczące ryzyka klimatycznego, podobne do tych, które obecnie dostarcza firma Redfin, są nie tylko cenne przy zakupie domu, ale także coraz ważniejsze przy podejmowaniu decyzji dotyczących inwestycji w nieruchomości komercyjne. CBRE, lider rynku nieruchomości komercyjnych, szacuje, że [35% globalnych nieruchomości REIT \(Real Estate Investment Trust\)](#) jest narażonych na niebezpieczne zjawiska klimatyczne, takie jak powodzie śródlądowe i huragany.

Według Urban Land Institute, aby stworzyć bardziej odporne inwestycje, inwestorzy na rynku nieruchomości coraz częściej [przy podejmowaniu decyzji korzystają z danych dotyczących ryzyka klimatycznego](#) w lokalizacjach podatnych na zmiany klimatu. Nie oceniają oni jednak wyłącznie tego ryzyka, lecz biorą pod uwagę również wysiłki miast mające na celu zwiększenie odporności na zmiany środowiska.

W branżach takich jak nieruchomości komercyjne, telekomunikacja i handel detaliczny – gdzie wybór właściwej lokalizacji ma kluczowe znaczenie dla wyniku finansowego – umiejętność przewidywania wpływu klimatu na potencjalne inwestycje umożliwia osiągnięcie przewagi konkurencyjnej.

Na przykład firma Atkins, zajmująca się inżynierią, projektowaniem i zarządzaniem projektami, wykorzystuje technologię GIS do modelowania klimatu, korzystając z wysokiej precyzji analityki lokalizacyjnej i kieruje klientów w stronę

bezpieczniejszych inwestycji i sposobów wzmocnienia ich łańcuchów dostaw.

Symulacje firmy Atkins wykorzystują analitykę predykcyjną do analiz przestrzennych na podstawie scenariuszy klimatycznych. Wynikowa mapa GIS pokazuje, w jaki sposób tropikalne burze lub ekstremalne temperatury mogą zakłócić transport kontenerów przez globalne linie dostaw w ciągu najbliższych kilku lat.

Dostosowywanie inwestycji do wzrostu lub spadku liczby ludności

Ponieważ coraz więcej ludzi jest zainteresowanych danymi dotyczącymi zmian klimatycznych, aby uzyskać wskazówki dotyczące wyboru miejsca zamieszkania i pracy, firmy bacznie obserwują, w jaki sposób zmienia się liczba ludności. Na podjęcie decyzji może mieć wpływ lokalizacja wszystkiego: od nowego sklepu detalicznego, przez centrum realizacji błyskawicznych zamówień, po kompleks biurowy.

W ciągu ostatnich 18-24 miesięcy planiści biznesowi starali się z różnym skutkiem zrozumieć migracje ludności. Pandemia COVID-19, praca zdalna i decyzje lokalizacyjne uzależnione od klimatu takie, jak te zaobserwowane przez firmę Redfin, spowodowały spory zamęt. Jednak organizacje wykorzystujące analitykę przestrzenną na wysokim poziomie charakteryzują się większą przejrzystością.

Wykorzystują one analizy GIS do wykrywania zmieniających się lokalizacji miejsc sprzedaży, czy wzorców podróży oraz miast i dzielnic, w których populacja rośnie lub maleje. W miarę jak zagrożenia klimatyczne wpływają na zmianę miejsc, w których ludzie kupują domy, a organizacje budują firmy, liderzy branży będą wykorzystywać tę wiedzę do dopasowywania swoich inwestycji.