

# Oppsummering av Housing Lab Working Paper 2023-1

## Natural disasters, insurance claims and regional housing markets

*av Bjørnar Karlsen Kivedal*

I denne artikkelen ser jeg på sammenhengen mellom naturskader og vannskader forårsaket av værhendelser, og boligpriser. Jeg bruker data på forsikringsutbetalinger samlet av Finans Norge og boligmarkedsdata fra Eiendomsverdi for å se på denne sammenhengen i norske kommuner.

Siden vi forventer mer frekvente og mer omfattende naturskader og ekstremvær i fremtiden, er det viktig å undersøke hvordan boligmarkedet har blitt påvirket fram til nå av dette. Effekter på boligmarkedet kan også ha stor effekt på realøkonomien, spesielt i Norge der eierandelen er høy.

Forsikringsordningen for naturskader i Norge er også relativt unik i en internasjonal sammenheng. De aller fleste boliger i Norge er forsikret mot naturskader gjennom en relativt lav forsikringspremie som betales gjennom premien på brannforsikringen. Der som en bolig har brannforsikring vil den da også være forsikret mot naturskader. De fleste Norske boliger har brannforsikring, og egenandelen for naturskader er relativt lav. Forsikringspremien påvirkes dermed ikke av risiko for å være utsatt for naturskader, men kun av forsikringspremien på brannforsikringen.

Jeg bruker derfor forsikringsutbetalinger som et mål på størrelsen av naturskader og vannskader. Dette er mulig siden utbetalingene ikke avhenger av risiko for skader. Det er da heller ikke forskjeller mellom dekningen til naturskadeforsikringen mellom ulike boliger. Eventuelle effekter av forsikringsutbetalinger på boligprisene vil derfor representere et risikopåslag i boligmarkedet forårsaket av tidligere skader i regionen.

Regionale boligpriser ser ut til å ha en negativ sammenheng med storm og flom på kort sikt, mens det i enkelte kommuner er negative langsiktige sammenhenger mellom skred og boligpriser. For storm og flom ser dette ut til å være gjeldende i regioner der skadene har vært høyere enn landsgjennomsnittet, men det ser ikke ut til å være et slikt mønster i de kommunene der vi ser langsiktige sammenhenger mellom skred og boligpriser.

Sammenhengene mellom boligpriser og naturskader er derfor et tegn på at forsikringen mot naturskader ikke dekker den fulle opplevde risikoen i boligmarkedet. Der det har vært enkelte skader kan det være en opplevd risiko i ettertid, noe som påvirker boligmarkedet. Denne risikovurderingen er det viktig å være oppmerksom på siden regionale boligmarked og realøkonomiske forhold kan påvirkes, spesielt siden vi forventer flere naturskader i fremtiden.