

Sammendrag, Housing markets and climate risks

Ved å bruke ulike indekser for risiko for klimarelatert skade på boenhets- og bygningsenhetsnivå sammen med boligmarkedstransaksjonsdata, undersøker vi sammenhengen mellom risiko for klimarelaterte boligskader og boligpriser. Denne studien analyserer salg fra fem forskjellige norske byer fra et datasett på nesten 200 000 transaksjoner fra 2019 til 2024. I tillegg brukes tre ulike indekser for å vurdere risikoen for naturskader på bygningsnivå og boligenhetsnivå, ved hjelp av både faresoner og maskinlæringsteknikker. Farene som analyseres i denne studien er hovedsakelig knyttet overvann, jordskred og snøskred, som er de dominerende skadetyperne i Norge relatert til omfang og utbredelse. Vi inkluderer også risiko for skader knyttet til flom, storm og stormflo i analysen.

Funnene i studien indikerer at boligkjøpere tar hensyn til klimarisiko i sine verdsettelsesprosesser. Ved å bruke hedoniske regresjonsmodeller og dynamiske hendelsesanalyser, finner vi at risikoen for boligskader forårsaket av klimarelaterte naturkatastrofer og vannskader kan påvirke boligprisene negativt. Effekten ser også ut til å være større etter visse alvorlige hendelser knyttet til noen typer av skader. Den negative risikopremien finner vi på tvers av ulike modellspesifikasjoner og for ulike markedssegmenter, og også når vi tar hensyn til ulike kontrollvariabler og tids- og områdefaste effekter.