

11. november 2024



Klimatilpasning af boligen er rykket ind på boligejernes radar

Klimaforandringer er gennem de seneste år blevet et tema på boligmarkedet i takt med tendensen til mere hyppige oversvømmelser og mere ekstremt vejr. Alene i 2023 meldte forsikringsbranchen om godt 22.000 vandskader relateret til klimaet og skader for 3 mia. kroner. I denne analyse har vi i samarbejde med YouGov zoomet ind på både danskernes og boligejernes syn og overvejelser relateret til klimarisici på boligmarkedet. Selv om danskerne i boligjagten fortsat vægter de traditionelle dyder højt, som boligens beliggenhed, stand og størrelse, så er der en pæn andel af boligejerne, som i et vist omfang skæver til boligens modstandsdygtighed mod klimarisici. Ud over det stigende fokus i mediebildet, så skyldes det også, at omtrent hver 6. boligejer har oplevet vandskader i boligen i forbindelse med vejret, og godt hver 10. boligejer er enten bekymret "i høj grad" eller "meget høj grad" i forhold til, om deres primære bolig er modstandsdygtig over for klimaforandringer og indtrængende vand. Det kan være enten som følge af skybrud, stigende grundvand eller stigende hav/vandstand. Tæt på hver 5. boligejer overvejer at foretage investeringer i klimasikring af boligen, men det er især økonomi og manglende indsigter i forhold til at komme i gang, der holder dem tilbage. Hvis en bolig er udsat for klimarisici, så er både danskerne og boligejerne ikke i tvivl om, at deres efterspørgsel vil blive påvirket negativt, og der er en klar forventning om, at boligens salgbarhed og pris vil opleve en endnu mere negativ effekt i fremtiden.

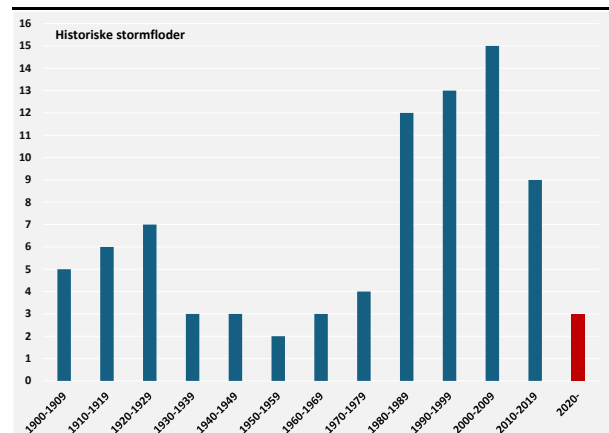
Af: Christian Hilligsøe Heinig, cheføkonom

Klimarisiko er et relativt nyt tema på boligmarkedet

Det er ikke nyt, at Danmark fra tid til anden bliver udsat for oversvømmelser. Oversvømmelser kan fremkomme på baggrund af alt fra vandløb, grundvand, nedbør og selvfølgelig fra havet.

Siden år 1532 har Danmark registreret 137 historiske stormfloder, men noget tyder desværre på, at det er blevet mere hyppigt, at vi herhjemme oplever stormflod. Der synes i hvert fald at være en stigende tendens i antallet af stormflodsepisoder over de seneste årtier, jf. figur 1.

Figur 1. De seneste årtier har budt på relativt flere episoder med "Stormflod"



Kilde: Kystdirektoratet og egne beregninger

Kystdirektoratet overvåger og kortlægger oversvømmelsesrisici i Danmark med udgangspunkt i oversvømmelser fra hav og vandløb. Med den seneste opdatering i 2024, er endnu flere områder i Danmark nu i risiko for oversvømmelse, jf. figur 2.

Figur 2. Flere nye risikoområder for oversvømmelse er blevet udpeget



Kilde: Kystdirektoratet

De senere års hændelser med oversvømmelser – og en forventning om, at klimaforandringer kan betyde en øget sandsynlighed for oversvømmelser og af en mere ekstrem karakter – betyder, at det helt naturligt er blevet et selvstændigt tema på boligmarkedet.

Det gælder for den enkelte boligejer, som bør forholde sig til påvirkningen af eventuelle klimarisici på boligens værdi, men også i forhold til de løbende gener, besvær og økonomisk usikkerhed, der kan komme i forbindelse med oversvømmelser. I henhold til Forsikring og Pension blev der alene i 2023 anmeldt over 22.000 vandskader til de danske forsikringselskaber efter skybrud, og de skønner, "at der i 2023 blev brugt tre milliarder kroner på erstatning og genopbygning efter vildt vejr og de oversvømmelser, der følger med".

Klimarisici i relation til boligmarkedet er også blevet et vigtigt tema for den finansielle sektor. Det er både i forhold til rådgivning af kunderne og håndtering af risici i forbindelse med eventuelle forringelser af ejendommens værdi, herunder et øget fokus på modgående foranstaltninger, der mindsker klimarisikoen for den enkelte ejendom.

Et af de store spørgsmål er, hvor stor en del af boligmarkedet, der reelt set er udsat for klimarisici? Her kan man hurtigt blive forvirret, når man følger med i de løbende historier om boligmarkedet.

Nationalbanken vurderede i en analyse fra 2021, at "i omegnen af 1 % af de danske enfamiliehuse er i farezonen for oversvømmelse i dag – og dobbelt så mange enfamiliehuse vil være eksponeret i år 2071". Forsikring og Pension har i en nylig rapport henvist til, "at 29 pct. af det danske areal, og dermed flere end en halv million boliger, allerede i dag er truet af oversvømmelse fra stormflod, skybrud og stigende grundvand". Det svarer i så fald til omtrent hver 6. bolig – en historie som Boliga også var ude med i løbet af 2024, hvor de lancerede et kort over oversvømmelsesrisiko baseret på flere offentlige kilder. Et kort som dog ikke inkluderede, hvorvidt den enkelte boligejer havde investeret i modforanstaltninger.

Bundlinjen er dog, at der ikke er et facit, og meget afhænger af, hvilke risikofaktorer, scenarier og graden af konsekvenser for den enkelte boligejer, som inddrages i en sådan opgørelse.

Klimatilpasning er også så småt rykket ind på boligejernes radar

Traditionelt set har danskerne forholdt sig til de klassiske dyder som beliggenhed, størrelse, stand og planløsning i boligjagten. Gennem de senere år er listen imidlertid blevet udvidet med nye elementer, som påvirker beslutningsprocessen i boligjagten.

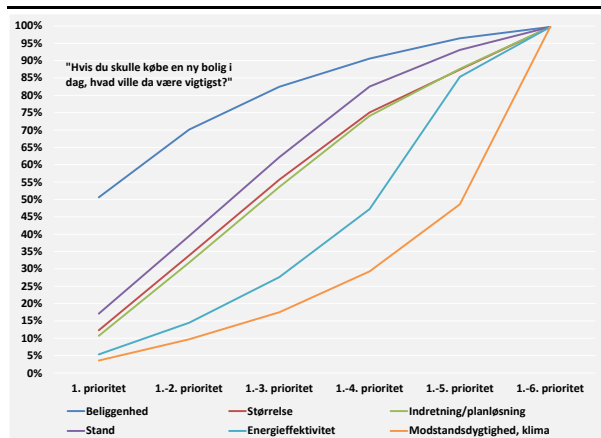
For det første har der været et stigende fokus på boligens energieffektivitet og særligt energimærket i kølvandet på energikrisen i 2022. For det andet er klimaforandringer og boligens modstandsdygtighed over for dette kommet op på boligejernes radar i takt med, at vi som nævnt indledningsvist mere hyppigt har oplevet, at boliger er blevet ramt af indtrængende vand i forbindelse med voldsomt vejr.

Selv om de nye elementer på listen i boligjagten har fået en del omtale over de senere par år, så får de dog stadig bagefter i prioriteringsrækkefølgen hos boligejerne. Det viser en undersøgelse, som vi har lavet i samarbejde med YouGov. Her svarer et repræsentativt udsnit af danskerne, at hvis de skulle købe bolig, så er beliggenhed ikke overraskende første prioritet, jf. figur 3. Det svarer mere end hver anden dansker. Herefter kommer boligens generelle stand, mens størrelse og indretning/planløsning følger efter.

Boligens energimærke fylder markant mindre end disse elementer, men energieffektiviteten trumfer dog stadig boligens modstandsdygtighed over for

klimaforandringer. Cirka 5 % af danskerne nævner energieffektiviteten som den vigtigste prioritering, hvis de skulle købe bolig, mens 3 % nævner boligens modstandsdygtighed over for klimaforandringer.

Figur 3. De klassiske dyder dominerer ved boligkøb – men energieffektivitet og klima fylder også i bevidstheden



Kilde: YouGov og Realkredit Danmark
Note: Tallene er korrigeret for, at 7 % svarer "ved ikke" – den resterende del er omregnet, så det summer til 100 %.

Summer vi op over de fire topprioriteter hos danskerne, så indgår beliggenheden hos 91 % af besvarelsene, mens energieffektivitet udgør 47 % og modstandsdygtighed over for klimaforandringer "blot" er blandt top fire prioriteter hos 29 % af danskerne.

Sidstnævnte skal nok også ses i lyset af, at det stadigvæk er en begrænset andel af boligmassen, som er klimaudsat, og det derfor træder lidt i baggrunden i en boligjagt. Når det er sagt, skal man dog huske på, at konsekvensen – både i forhold til økonomi og gener – kan være ganske markant, hvis man køber en bolig, der siden viser sig, at blive løbende eksponeret over for indtrængende vand.

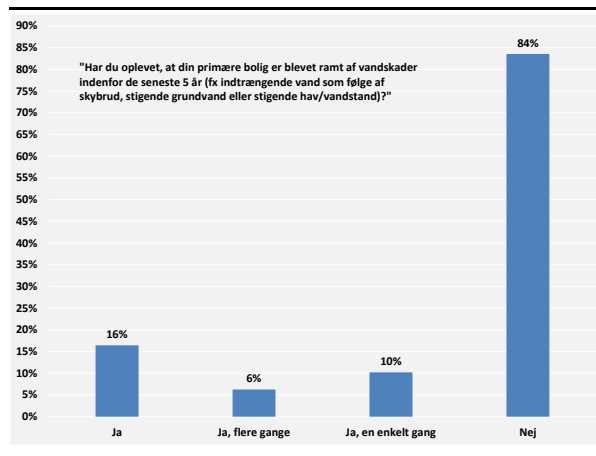
Flere boligejere bekymrer sig om boligens modstandsdygtighed over for klimaforandringer

Langt flertallet af boligejere har heldigvis ikke oplevet at blive ramt af vandskader som følge af klimaet over de seneste 5 år. Således svarer 84 % af parcel- og rækkehusejere "nej" til dette spørgsmål. Omvendt har 16 % oplevet at blive ramt af klimarelaterede vandskader svarende til næsten hver 6. ejer af et parcel- eller rækkehus, jf. figur 4.

Ser vi på andelen af boligejere, der er blevet ramt flere gange af vandskader over de seneste 5 år, så er

det omtrent 6 %, der svarer "ja" til dette i undersøgelsen. Det er tæt på hver 17. boligejer.

Figur 4. En pæn andel af boligejerne har oplevet vandskader som følge af klimaet over de seneste 5 år

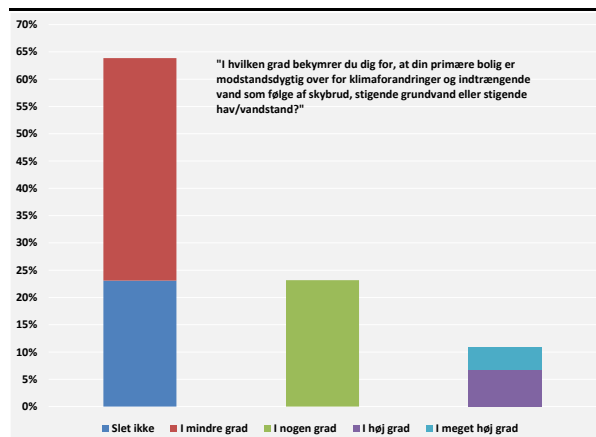


Kilde: YouGov og Realkredit Danmark

Set i lyset af den seneste tids historier om klimaforandringer og oversvømmelser samt, at en del boligejere på egen krop har oplevet, at få vand i huset som følge af vejrelaterede forhold, så kan det ikke undre, at der er en del boligejere, som bekymrer sig om indtrængende vand i fremtiden.

Vi ser, at godt hver 10. boligejer enten er bekymret "i høj grad" eller "meget høj grad" i forhold til, om deres "primære bolig er modstandsdygtig over for klimaforandringer og indtrængende vand som følge af skybrud, stigende grundvand eller stigende hav/vandstand", jf. figur 5.

Figur 5. Hver tiende boligejer er enten "i høj grad" eller "meget høj grad" bekymret



Kilde: YouGov og Realkredit Danmark

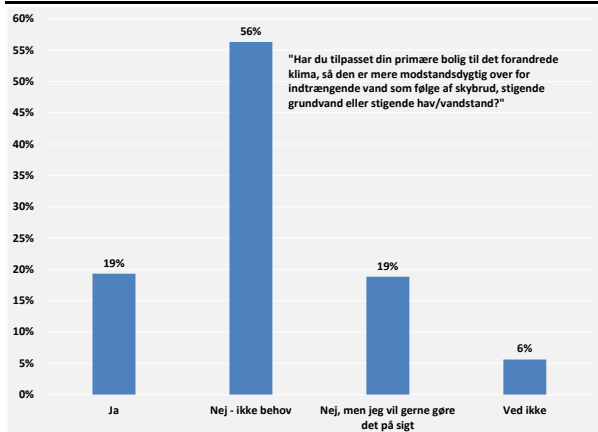
Tæt ved hver fjerde boligejer er til gengæld "slet ikke" bekymret, mens godt 40 % "i mindre grad" er bekymret. Det illustrerer i sagens natur, at boligmarkedet er delt op, hvor den største del af markedet ikke synes klimaudsat, men at der trods alt er en betydelig andel af markedet, hvor klimarisici absolut er til stede.

Hver femte boligejer overvejer at klimatilpasse deres bolig på sigt

Set i lyset af, at flere boligejere har oplevet at få vand i boligen, er det ikke overraskende, at en del boligejere allerede har investeret i klimatilpasninger af boligen. Cirka hver 5. ejer af et parcel- eller rækkehus siger således, at de har lavet en eller flere klimatilpasninger i boligen, jf. figur 6.

Undersøgelsen viser samtidig, at hver femte boligejer overvejer at lave klimatilpasninger af boligen på sigt, mens 56 % vurderer, at der ikke er et behov for sådanne investeringer. Det er i god tråd med andelen af boligejere, som ikke har de store bekymringer i forhold til klimarisici relateret til deres bolig.

Figur 6. Tæt på hver femte boligejer overvejer at klimatilpasse sin bolig på sigt



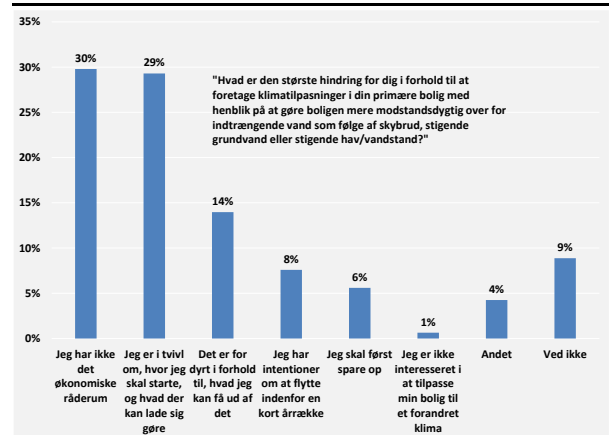
Kilde: YouGov og Realkredit Danmark

Zoomer vi ind på de boligejere, som overvejer at investere i klimatilpasning af boligen – cirka hver 5. boligejer – så er der især to forhold, som gør sig gældende. Det ene forhold vedrører det økonomiske aspekt. Hele 30 % af de interesserede i klimatilpasning af boligen vurderer, at de for øjeblikket ikke har det økonomiske råderum til at foretage klimatilpasning af boligen. Dertil kommer, at yderligere 6 % siger, at de først skal spare op til investeringen. Endeligt er der 14 %, der mener, at investeringen ikke giver et tilstrækkeligt afkast på nuværende tidspunkt – det er

simpelthen "for dyrt i forhold til, hvad jeg kan få ud af det". Heri kan altså godt være en vurdering af, at man som boligejer gerne vil sætte i gang, hvis det viser sig, at klimarisici før eller siden får en større negativ betydning for boligens omsættelig og salgspris – eller vandskader rammer ens bolig af flere omgange.

Samlet set betyder det, at halvdelen af de boligejere, som gerne vil klimatilpasse deres bolig på sigt lige nu holdes tilbage af økonomiske overvejelser – enten ved at man ikke har råd, skal spare mere op eller afventer et bedre "afkast" af investeringen.

Figur 7. Hindringer for at sætte i gang med investeringer i klimatilpasning af boligen



Kilde: YouGov og Realkredit Danmark

Det andet større forhold, der afholder boligejere for at investere i klimatilpasning af deres bolig, er manglende viden på området. Næsten 30 % af boligejerne er simpelthen i tvivl om, hvor de skal starte, og hvad der kan lade sig gøre.

Det er meget forståeligt set i lyset af, at klimainvesteringer i boligen næppe har været det store samtaleemne hen over spisebordene herhjemme. Samtidig er det et komplekst område at gennemskue – hvad er det præcis, man kan lave af investeringer i boligen – og hvad kan jeg påvirke, og hvilken del af risikoen kan henføres til eksterne forhold, som jeg ikke kan gøre noget ved. Set i det lys er det derfor en rigtig god ide at søge rådgivning, hvis man går med tanker om at klimatilpasse sin bolig.

I boks 1 er vist nogle eksempler på typiske klimainvesteringer i ejerboligen.

Boks 1. Typiske klimainvesteringer som kan overvejes i ejerboligen

Etablering af omfangsdræn	Etablering af pumpebrønd eller højvandslukke	Etablering af lokal afledning af regnvand (LAR)
Placering af drænrør	Etablering af pumpebrønd udført af autoriseret kloakmester	Etablering af faskine, forsænkingsbassin eller regnvandsbed
Tilslutning til kloak, regnvandspumpebrønd, faskine eller lignende	Etablering af højvandslukke udført af autoriseret kloakmester	Etablering af grønt tag (Sedumtag), herunder udgifter til sikring af eksisterende tagkonstruktion
Isolering af kælderens ydervægge	Etablering af tilbageløbsstop	
Stikdræn		

Kilde: RD.dk – lån til energiforbedringer og klimatilpasning

Stigende negativ effekt på pris og salgbarhed forventes i fremtiden på klimaudsatte boliger

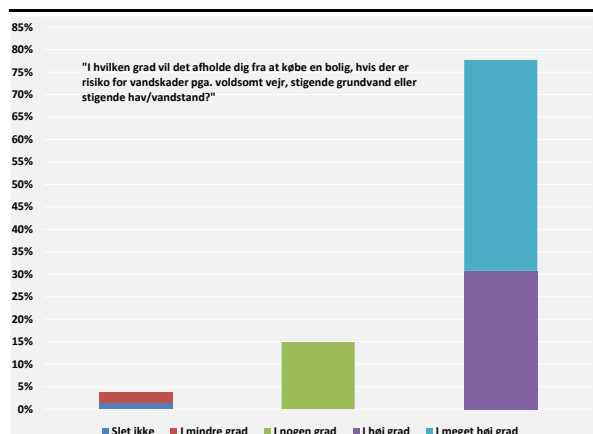
Indledningsvist så vi, at danskerne vægter de klassiske dyder markant højere i boligjagten sammenlignet med boligens modstandsdygtighed over for klimaforandringer. Det kan imidlertid være relativt komplekst at forholde sig til en rangorden af de mange vigtige prioriteter, og i sidste ende afhænger boligvalget i høj grad af et kompromis mellem de mange elementer, som skal sikre at familien trives, hverdagen fungerer og økonomien ikke bliver for stram.

Præsenterer vi imidlertid kun boligejeren for et spørgsmål om, hvorvidt deres efterspørgsel efter en bolig, der er udsat for klimarisici, vil blive negativt påvirket, er der ikke den store slinger i valsen.

Næsten 8 ud af 10 boligejere svarer, at de "i høj grad" eller "meget høj grad" vil afholde sig fra at købe en bolig, der er udsat for vandskader relateret til klimaet, jf. figur 8. Det er ikke kun boligejerne, der har denne vurdering. Breder man således spørgsmålet ud til et repræsentativt udsnit af danskerne – og altså ikke kun boligejere – så er det 74 %, der svarer dette.

Det er kun 2 % af boligejerne – og 1 % af danskerne – der siger, at de overhovedet ikke vil blive påvirket i deres efterspørgsel, hvis de på forhånd ved, at boligen er udsat for klimarisici.

Figur 8. Mange boligejere vil være tilbageholdne med at købe en bolig, der er udsat for vandskader som følge af klimaforandringer

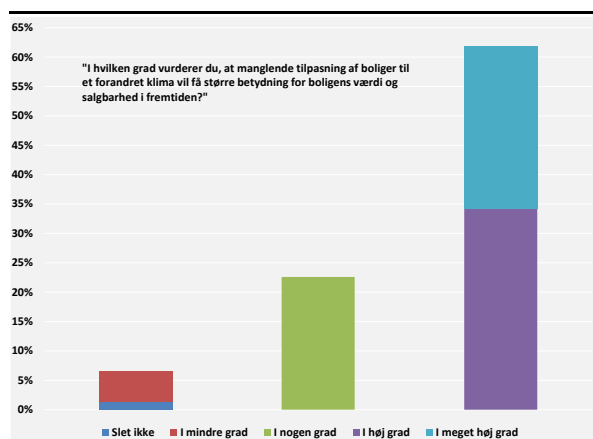


Kilde: YouGov og Realkredit Danmark

Både boligejerne og danskerne mere generelt er overvejende ikke i tvivl om, at boligernes værdi og salgbarhed vil blive ramt endnu mere negativt i fremtiden, hvis boligen er udsat i forhold til klimaforandringer. Det er i god tråd med, hvordan mange vurderer, at deres egen efterspørgsel vil blive påvirket negativt i kombination, at klimarisici kan tiltage i fremtiden. I så fald vil det kunne betyde, at udsatte boliger kan blive ramt både mere hyppigt og voldsomt af vandskader.

Ser vi mere konkret på tallene, så indikerer 62 % af boligejerne og 61 % af danskerne, at de forventer, at salgbarheden og boligens værdi vil blive endnu mere negativt påvirket i fremtiden, hvis den er udsat for klimarisici, jf. figur 9.

Figur 9. Boligens værdi og salgbarhed forventes at blive ramt endnu mere negativt i fremtiden, hvis den er udsat i forhold til klimaforandringer



Kilde: YouGov og Realkredit Danmark

Gives der realkreditlån til boliger, der er udsatte for klimaforandringer?

I Realkredit Danmark bliver vi ofte spurgt, hvorvidt vi vil give lån til boliger, der er i fare for at blive oversvømmet eller er særligt eksponeret over for klimaforandringer. Det korte svar er "ja", men der er flere nuancer, og man skal være opmærksom på, at det er et område, der hele tiden er i bevægelse.

Det er klart, at risikoen for oversvømmelser og påvirkningen af de berørte boligers værdi er noget vi er meget opmærksomme på i dag – og det er efter alt at dømme et tema, som kan komme til at fylde endnu mere over de kommende år.

Samme fokus har Nationalbanken, hvor de blandt andet har set på risikoen for finansielle tab ved oversvømmelser og prispåvirkningen af boliger, der er i fare for oversvømmelser.

I deres analyse tilbage fra 2021 finder de netop en negativ priseffekt på enfamiliehuse, der har en øget risiko for oversvømmelse. Den negative priseffekt var alt andet lige omkring 6 % af boligens værdi, hvis den var i farezonen for oversvømmelse i dag. Deres vurdering var, at i omegnen af 1 % af de danske enfamiliehuse aktuelt er i farezonen for oversvømmelse – og dobbelt så mange enfamiliehuse vil være eksponeret i år 2071.

Det er klart, at der altid vil være usikkerhed forbundet med sådanne modelestimer. Vi er dog ikke i tvivl om, at en negativ priseffekt vil blive forstærket over tid, hvis vi løbende ser mere hyppige oversvømmelser, og flere og flere potentielle boligkøbere dermed vil komme til at inddrage det mere aktivt i deres valg af boligkøb. Det er også en tendens, som boligejerne selv giver udtryk for, jf. figur 8 og 9.

Analysen fra Nationalbanken understreger også dette element, da den negative priseffekt tenderer til at kunne svinge over tid. Jo længere tid siden en oversvømmelse desto mindre priseffekt og vice versa.

Alt dette udstiller et dilemma i forhold til, om realkreditinstitutterne bør lave en ekstra korrektion på boligens markedspris i forbindelse med optagelse af realkreditlån, hvis boligen har en højere oversvømmelsesrisiko end gennemsnittet. Markedet har jo i et vist omfang allerede justeret for det ved, at priserne er lavere for disse boliger.

Det kan selvfølgelig diskuteres, hvor rationelt markedet er i forhold til at indregne oversvømmelsesrisikoen i boligprisen – men det er en svær balancegang. Forestiller vi os, at boligens pris netop afspejler risikoen, så vil man ramme boligen dobbelt, hvis man oven i hatten laver en yderligere negativ korrektion på prisen i værdiansættelsen.

Når det er sagt, kan der være individuelle forskelle fra bolig til bolig.

Vi laver altid vores egen værdiansættelse af boligen, som er fundamentet for vores låneudmåling, og hvis vi her vurderer, at markedsprisen overhovedet ikke har taget højde for den iboende klimarisiko på boligen, så vil det i sagens natur betyde, at det kan påvirke vurderingen. I dette tilfælde vil boligkøberen altså ende med at kunne belåne en mindre andel end ellers af boligens pris.

Endeligt giver vi realkreditlån over 30 år, og det er klart, at verden ikke er stationær - risikoen kan være stigende over tid for oversvømmelser i et givent område til skade for boligens markedsværdi, men omvendt kan der altså også i nogle områder laves indsatser, der mindsker risikoen for oversvømmelser. Det kan være kommuner eller staten i nogle områder vil betale for sådanne indsatser, og de udsatte boligejere derfor ikke alene kommer til at hæfte for klimarisikoen.

Helt grundlæggende kommer vi dog ikke uden om, at der er tale om en relativ ny risikotype for den finansielle sektor – og det er et område, der er i bevægelse. Der kan også ske et ryk i forsikringsbranchen i forhold til, hvordan de stiller sig i relation til boliger, der er klimaudsatte. Hvis det skulle blive vanskeligt at forsikre sin bolig – eller det bliver meget dyrt – så er det klart, at det helt automatisk også får indflydelse på vores vurdering af boligens værdi. Vi kan derfor heller ikke sige, at vi ikke før eller siden kommer til at ændre vores markedspraksis i forhold til vores udgangspunkt i dag.

Rent rådgivningsmæssigt er vores budskab derfor også, at man som potentiel boligkøber bør sætte sig ind i, hvorvidt boligen er klimaudsat og derigennem, hvilken risiko man eksponerer sig overfor ved købet. Der findes i dag mange informationer offentligt tilgængelige, hvor man kan få et indblik i netop disse risici. Ligeledes bør man forholde sig til, hvad man kan gøre selv af investeringer for at klimatilpasse boligen – og hvilke risici man ikke har indflydelse på. Dette budskab gælder i øvrigt også eksisterende boligejere.

Både for nye boligkøbere og for eksisterende boligejere er det i den forbindelse oplagt at søge relevant rådgivning, og i Danske Bank og Realkredit Danmark har vi indgået et samarbejde med OBH Rådgivende Ingeniører, som giver boligejerne adgang til rådgivning om både energi- og klimatilpasning af boligen. Ligeledes har vi attraktive lån til energiforbedringer og klimatilpasning, hvis man som boligejer gerne vil sætte i gang med sådanne boligforbedringer.

Realkredit Danmark har udarbejdet publikationen alene til orientering. Publikationen er ikke et tilbud om eller en opfordring til at købe eller sælge obligationer eller i øvrigt optage realkreditlån. Publikationens informationer, beregninger, vurderinger og skøn træder ikke i stedet for kundens egen vurdering af, hvorledes der skal disponeres. Efter Realkredit Danmarks opfattelse er publikationen korrekt og retvisende. Realkredit Danmark påtager sig dog ikke noget ansvar for publikationens nøjagtighed og fuldkommenhed eller for eventuelle tab, der følger af dispositioner foretaget på baggrund af publikationen.

Redaktion

Cheføkonom
Christian Hilligsøe Heinig
chei@rd.dk

Ansvarshavende

Cheføkonom
Christian Hilligsøe Heinig
chei@rd.dk

Udgiver

Realkredit Danmark
Bernstorffsgade 40
1577 København V
Produkter, rådgivning og analyse