

Mars 2026

Rapport från Metria

Klimatrisker för fastigheter i Sverige

Datadriven översikt över översvämning, erosion och geografiska skillnader - med fokus på hur fastighetsägare kan analysera risk.

Tre signaler som motiverar fastighetsnära klimatriskanalys

+15 cm

Klimatdriven havsnivåhöjning längs Sveriges kust sedan slutet av 1800-talet. Nästan 10 cm av höjningen har skett sedan slutet av 1900-talet.

+10-15 %

Beräknat ökande intensiteten i kraftiga regn.

26 områden

MSB har identifierat 26 områden med betydande översvämningsskador. En halv miljon människor bor i dessa områden.

Metria - rapportutkast, mars 2026

Detta underlag bygger på officiella svenska källor från SMHI, MSB, SGI, Svensk Försäkring och Finansinspektionen. Diagram och kartillustrationer är sammanställda av OpenAI för Metria.

Sammanfattning

Tre risktyper dominerar i denna rapport: översvämning vid skyfall och höga flöden, kust- och strandnära erosion samt långsamt stigande havsnivåer i utsatta kustlägen.

Riskbilden är geografiskt ojämn. Nederbörden ökar generellt i hela landet men mest i norr, medan havsnivå och stranderosion får större genomslag i södra Sveriges kustkommuner där landhöjningen är mindre.

För fastighetsägare räcker det sällan med kommunnivå. Beslut om investering, försäkring, kredit eller åtgärd bör tas på fastighets- eller portföljnivå genom att koppla fastighetsinformation till höjddata, översvämningslager, kust- och erosionsunderlag samt historiska skadehändelser.

Rapportens viktigaste datapunkter

Sveriges kust har haft ungefär 15 cm klimatdriven havsnivåhöjning sedan slutet av 1800-talet.

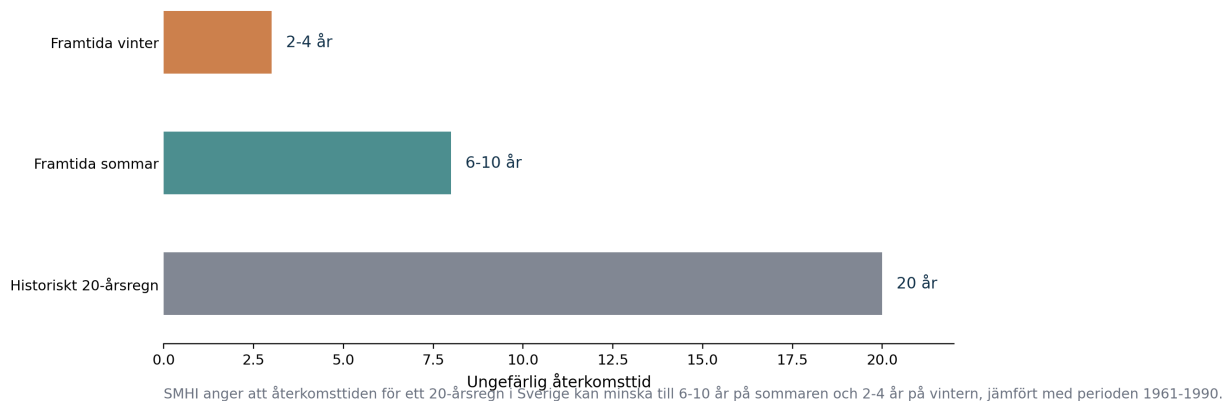
SMHI bedömer att intensiteten i kraftiga sommarregn i Sverige kan öka med cirka 10-15 procent.

MSB har identifierat 26 områden med betydande översvämningsrisk; drygt en halv miljon människor bor i dessa områden.

1. Vad förändras - och varför det spelar roll för fastigheter

Sverige värms snabbare än det globala genomsnittet. Det förstärker flera skadeprocesser samtidigt: mer nederbörd, högre flöden, kortare återkomsttid för kraftiga regn, och i kustnära lägen ett växande tryck från havsnivåer och erosion.

20-årsregn blir betydligt vanligare i ett varmare klimat

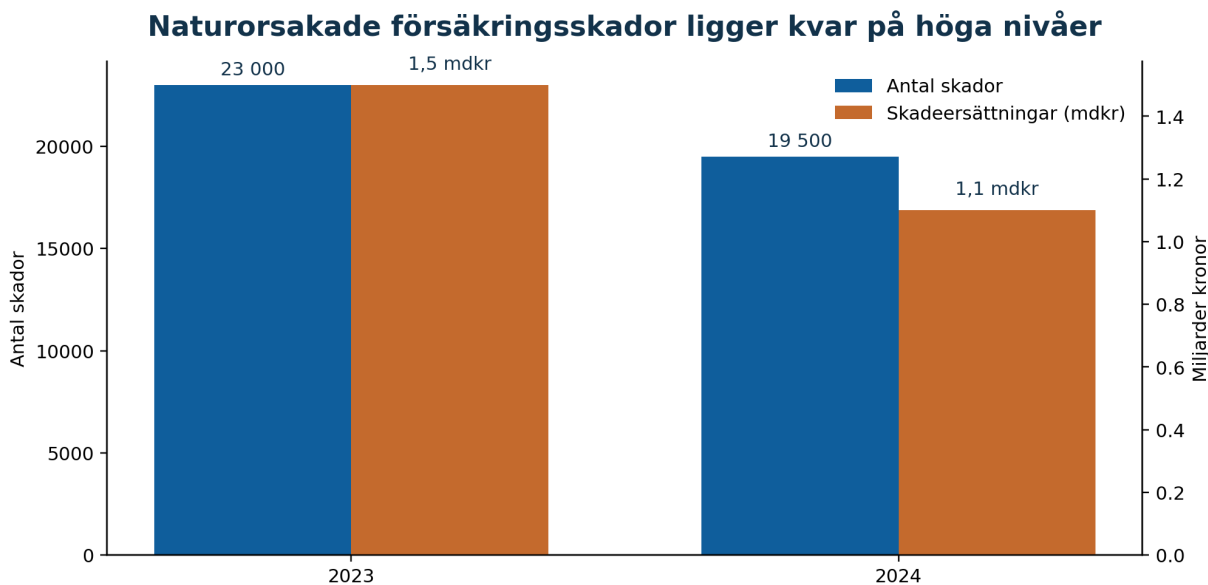


Tre förändringar som bör styra riskanalysen

Skyfall blir mer intensiva: SMHI anger att intensiteten i kraftiga sommarregn generellt kan öka med 10-15 procent i Sverige. Samtidigt kan ett regn som historiskt varit ett 20-årsregn inträffa betydligt oftare i framtiden.

Översvämningsrisker är redan systempåverkande: MSB:s nationella översyn visar 26 områden med betydande översvämningsrisk. Underlaget omfattar översvämnning från hav, större sjöar och vattendrag samt skyfall.

Kustnära exponering förändras över tid: Den klimatdrivna havsnivåhöjningen längs Sveriges kust är redan cirka 15 cm sedan slutet av 1800-talet. I södra Sverige, där landhöjningen är svagare, syns havsnivåhöjningen tydligare i det relativa vattenståndet.



Källor: Svensk Försäkring 2024/2025. Vattenskador står för den största delen av skadebeloppen.

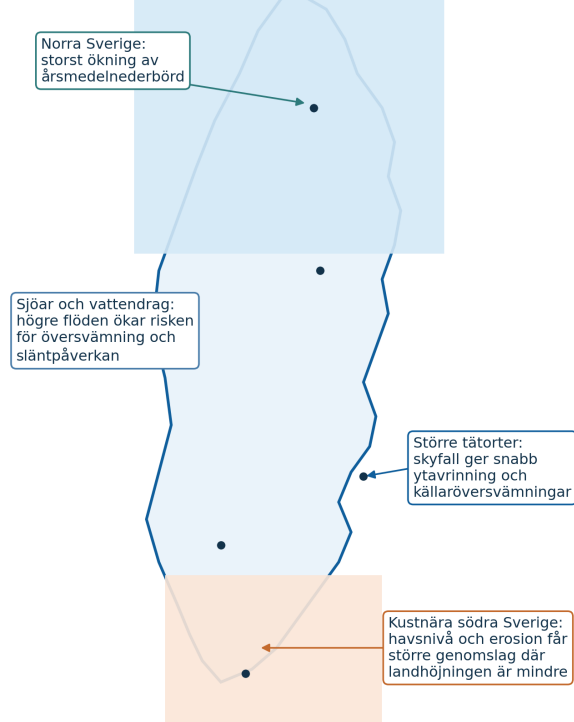
Tolkning: Skadenivåerna 2023-2024 visar att naturrelaterade skador redan materialiseras i fastighetsbestånd och försäkringsportföljer. Även om enskilda år varierar ligger kostnaderna kvar på höga nivåer.

2. Geografiska skillnader i Sverige

Klimatrisk är platsberoende. Det räcker därför inte att tala om Sverige som en homogen riskyta. En användbar analys behöver skilja mellan kust, större vattendrag, tätorter med hårdgjorda ytor och inland med topografiska eller geotekniska begränsningar.

Förenklad riskgeografi för svenska fastigheter

Illustrationen sammanfattar nationella mönster i officiella underlag från SMHI, MSB och SGI. Den är schematisk - inte en detaljerad riskkarta.



Geografi	Dominerande signal	Fastighetskonsekvens	Praktisk analysfråga
Norra Sverige	Störst ökning i årsmedelnederbörd	Högre flöden, förändrade mark- och fuktförhållanden	Vad utsätts för långvarigt höga vattennivåer eller instabila slänter?
Kustnära södra Sverige	Havsnivå och erosion får större relativ effekt	Ökad påverkan på strandnära byggnader, vägar och teknisk infrastruktur	Vilka objekt ligger nära erosionsbenägna stränder eller låga vattennivåzoner?
Större tätorter	Skyfall och snabb ytavrinning	Källaröversvämning, baktryck, tillgänglighetsproblem	Hur ser avrinning, höjdskillnader och kritiska flaskhalsar ut runt byggnaden?

3. Tre risktyper att prioritera

Översvämning

Översvämning omfattar flera processer: skyfall i tätort, höga flöden i vattendrag och kustöversvämning. För fastigheter är det viktigt att veta vilken mekanism som driver risken eftersom åtgärderna skiljer sig mellan baktryck i dagvattensystem, överbankning från vattendrag och höga havsvattenstånd.

Erosion

Erosion är både en direkt och indirekt fastighetsrisk. Direkt genom att mark transporteras bort; indirekt genom att slänter destabiliseras och kan utlösa ras eller skred. Särskilt utsatt är södra Sveriges erosionskänsliga kuster, men även vattendrag, sjöar och branta sluttningar kan påverkas.

Långsamt stigande havsnivåer

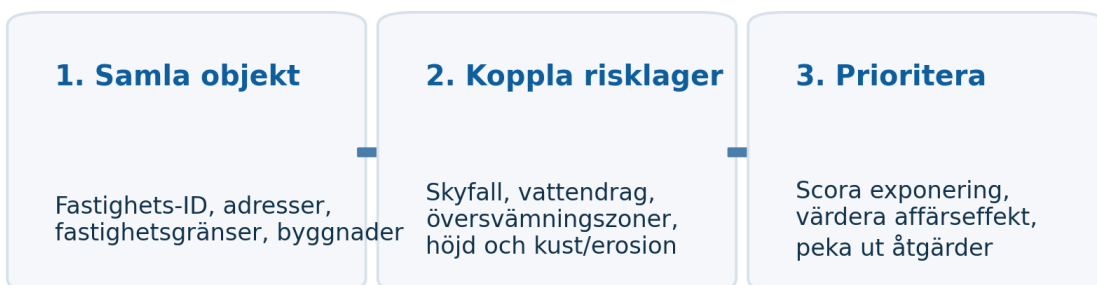
I kustnära bestånd verkar havsnivåhöjning ofta tillsammans med stormar, extremvattenstånd och vågklimat. Därför bör framtida medelvattenstånd kombineras med lokala extrema nivåer och skyddsbarriärer.

Exempel på varningssignaler i data	Exempel på affärspåverkan
Lågpunkter nära byggnad eller entré	Skadekostnader och driftstopp
Känt skyfallsstråk eller översvämningszon	Högre premier eller ändrade försäkringsvillkor
Branta slänter eller erosionsbenägen strandzon	Påverkan på kreditrisk och säkerhetsvärde
Litet avstånd till kust, älv eller sjö	Ökade CAPEX-behov för skyddsåtgärder

4. Hur fastighetsägare kan analysera risk

Det mest användbara angreppssättet är **portföljanalys på objektsnivå**. Genom att koppla fastighetsinformation till geodata kan varje objekt få en riskprofil som är tillräckligt detaljerad för prioritering och åtgärd.

Tre steg för portföljanalys på fastighetsnivå



Datakomponenter i en robust fastighetsnära analys

Fastighetsgränser, byggnader, adresser och användning.

Höjddata, lutning, lågstråk och avstånd till kust, sjö och vattendrag.

Skyfalls- och översvämningslager från myndigheter och kommuner där sådana finns.

Kust- och erosionsunderlag från SGI och SGU för strandnära bestånd.

Historiska skador, driftstörningar eller försäkringshändelser för kalibrering av riskbilden.

Tre nivåer av output som brukar efterfrågas

Screening: Snabb portföljöverblick som pekar ut vilka objekt som bör granskas närmare.

Fördjupning: Detaljerad analys för prioriterade objekt eller områden, inklusive olika skadeorsaker och sannolika konsekvenser.

Beslutsstöd: Rangordning av åtgärder, underlag för försäkring, kredit, investering eller underhållsplan.

5. Slutsatser för marknaden

Klimatrisk för fastigheter är inte längre en framtidsfråga. De senaste årens försäkringsstatistik och MSB:s nationella riskunderlag visar att riskerna redan ger ekonomiska konsekvenser.

Det största värdet skapas när nationella klimatsignaler översätts till fastighetsnära analys. Där är kombinationen av fastighetsinformation, geodata, GIS och klimatrisklager central.

För banker, försäkringsbolag, fastighetsägare och samhällsbyggnadsaktörer blir nästa steg inte fler generella rapporter - utan bättre prioritering på objektsnivå.

Källor

SMHI, Havsnivå, uppdaterad 24 februari 2025.

SMHI, Extrem punktnederbörd, hämtad mars 2026.

SMHI - Klimatanpassning, Förändrad nederbörd, uppdaterad 9 december 2025.

MSB, Översyn av områden med betydande översvämningsrisk, cykel 3, 2024.

SMHI - Klimatanpassning, Erosion, uppdaterad 9 december 2025.

SMHI - Klimatanpassning, Vilka klimatrisker finns på min fastighet? uppdaterad 14 januari 2026.

Svensk Försäkring, Naturskador för drygt 1,5 miljarder kronor 2023, 18 juni 2024.

Svensk Försäkring, Över en miljard i ersättningar efter naturskador 2024, 29 oktober 2025.

Finansinspektionen, Boendeförsäkring förväntas bli dyrare, 9 februari 2026.

Om Metria: Metria är experter på fastighetsinformation och geografisk data. Vi erbjuder digitala lösningar och tjänster inom GIS, fjärranalys, geodata, fastighets- och affärsinformation. Läs mer på metria.se

försäkringsbolag och organisationer inom samhällsbyggnad.