

R-08-89

Kärntekniska anläggningars påverkan på fastighetspriserna i Oskarshamns och Östhammars kommuner

Clas Engström, Sweco Eurofutures

Juni 2008

Svensk Kärnbränslehantering AB

Swedish Nuclear Fuel
and Waste Management Co
Box 250, SE-101 24 Stockholm
Tel +46 8 459 84 00



Kärntekniska anläggningars påverkan på fastighetspriserna i Oskarshamns och Östhammars kommuner

Clas Engström, Sweco Eurofutures

Juni 2008

This report concerns a study which was conducted for SKB. The conclusions and viewpoints presented in the report are those of the author and do not necessarily coincide with those of the client.

A pdf version of this document can be downloaded from www.skb.se.

Innehåll

1	Bakgrund	5
1.1	Kort om prisbildning på fastigheter	5
1.2	Vår metod för analys av utvecklingen av fastighetspriser	5
2	Metod	7
2.1	Disposition och rapportens upplägning	8
3	Vad påverkar fastighetspriser	9
3.1	Fundamentala drivkrafter på fastighetspriser	9
3.2	Psykologiska drivkrafter på fastighetspriser	11
4	Resultat av den statistiska studien	13
4.1	Resultat för området kring Forsmark	13
4.1.1	Prisutveckling småhus	13
4.1.2	Prisutvecklingen på fritidshus	15
4.2	Resultat för området kring Oskarshamn	15
4.2.1	Prisutveckling på småhus	15
4.2.2	Prisutvecklingen på fritidshus	18
5	Intervjuer med fastighetsmäklarna	21
5.1	Mäklarintervjuerna i Östhammar	21
5.2	Mäklarintervjuerna i Oskarshamn	22
6	Sammanfattande bedömning	23

1 Bakgrund

Föreliggande rapport ingår som en del i det samhällsutredningsprogram som Svensk Kärnbränslehantering AB (SKB) genomför i Oskarshamn och Östhammars kommun.

Rapporten avser att utreda och analysera eventuell påverkan på fastigheter – i huvudsak påverkan på priser – i närheten av kärntekniska anläggningar. Detta skall ligga till grund för en bedömning av huruvida ett slutförvar för använt kärnbränsle kommer att påverka den lokala fastighetsmarknaden i närområdet, det vill säga i Östhammars alternativt Oskarshamn kommun. I rapporten diskuteras även om några skillnader i prisutveckling kan ses på församlingsnivå som kan tillskrivas den kärntekniska verksamheten i området. De fastighetskategorierna som undersöks är småhus för permanentboende och fritidshus.

Hypotesen är att om de hittillsvarande kärntekniska anläggningarna har haft en väsentlig påverkan på utvecklingen av fastighetspriserna så kommer ett slutförvar att förstärka den effekten – positiv eller negativ. Om ingen påverkan kan påvisas utifrån befintlig kärnteknisk verksamhet torde inte heller slutförvaret påverka priserna.

1.1 Kort om prisbildning på fastigheter

Fastighetspriser uppstår på marknaden genom förhandlingar mellan köpare och säljare och bestäms genom en rad olika faktorer. De mest grundläggande är räntan, disponibel inkomst i området, geografisk belägenhet, fastighetens egenskaper samt en rad ekonomiska, psykologiska och förhandlingstekniska faktorer. Dessutom spelar en rad ”irrationella” och slumpmässiga faktorer in. Exempel på sådana är att den individuella fastigheten bjuds ut till försäljning när det är fint väder, visningen av fastigheten sammanfaller med något evenemang som gör att det är fler eller färre på en visning etc.

Ett marknadsvärde och ett pris för en fastighet står i nära samband med varandra. Begreppen är dock inte identiska. Marknadsvärdet är det mest sannolika priset, alltså en sorts prognos av en händelse som kommer att ske i framtiden. Priset, eller köpeskillingen, är resultatet av en faktiskt inträffad händelse. För att bedöma ett marknadsvärde är den vanligaste metoden att man studerar erlagda priser för objekt som är så lika värderingsobjektet som möjligt vad gäller storlek, standard, läge etc. I denna rapport studeras och diskuteras frågan med utgångspunkt i det faktiskt erlagda priserna. En längre diskussion om vad som styr fastighetspriserna återfinns i kapitel 3.

1.2 Vår metod för analys av utvecklingen av fastighetspriser

I rapporten används den så kallade köpeskillingskoefficienten för att undersöka prisutvecklingen. Köpeskillingskoefficienten kallas K/T-talet och är ett vanligt nyckeltal i sammanhang där prisutvecklingen över tid skall illustreras. K/T-talet anger förhållandet mellan erlagd köpeskillning och fastighetens taxeringsvärde. Det finns andra typer av nyckeltal för att redovisa prisutveckling. Det kan ske till exempel genom att åskådliggöra den faktiskt betalda köpeskillingen eller köpeskillingen i förhållande till boytan på fastigheten (kr/kvm). Nackdelen med att redovisa prisutvecklingen med den faktiska köpeskillingen är att man får en missvisande bild över tiden av prisutvecklingen i ett område. Den felaktiga bilden beror på att när en prisuppgång börjar i ett område, är erfarenheten att de dyra och stora objekten går till försäljning först. Därefter går de allt mindre attraktiva objekten till lägre köpeskillingar. Även om de billigare objekten går till ett allt bättre pris över tiden, så kan det se ut som om de faktiska köpeskillningarna varit vikande över samma period, på grund av att de dyra och stora objekten går först.

Denna effekt undviks om K/T-talet används vid den tidsmässiga jämförelsen. Detta är särskilt viktigt på en marknad där antalet affärer per år inte är så stort, vilket är fallet i vår undersökning.

Köpeskillingen i förhållande till boytan är ett annat vanligt förekommande nyckeltal som används för att beskriva fastighetspriser över tiden och anses här likvärdigt K/T-talet. Det går dock inte att använda detta nyckeltal då sådan statistik inte finns tillgänglig för hela undersökningsperioden 1970 till 2007.

2 Metod

I föreliggande utredning har med hjälp av ett K/T-tal ett reall index skapats. För att kunna göra jämförelser över tiden har K/T-talet omräknats för att ta hänsyn till den allmänna inflationen. Vid omräkningen har inflationen beräknats med hjälp av konsumentprisindex (KPI). Med detta som bas har vi sedan skapat ett reall index för både småhus och fritidshus. Fastighetsstatistiken för olika geografiska områden och år har specialbeställts från Statistiska Centralbyrån (SCB). Statistiken beskriver prisutvecklingen på småhus och fritidshus enligt SCB definitioner för dessa typer av fastigheter.

Det geografiska urvalet har gjorts på både församlingsnivå och kommunnivå. Dessutom har statistik för hela rikets fastighetsmarknad tagits fram som referens. Det geografiska urvalet möjliggör således flera olika jämförelser.

Gällande möjligheterna till jämförelse av fastighetspriserna i Forsmarks närhet har vi först tagit fram statistik för de fyra församlingar som omfattas av eller ligger i direkt anslutning till kärnkraftverket. De fyra församlingarna är Forsmark, Östhammar, Valö och Öregrund och kallas i det följande för Forsmarksgruppen. För att möjliggöra jämförelser med denna grupp har vi vidare valt ut 3 församlingar i Norrtälje nämligen Häverö, Edebo och Vaddö, dessa kallas i det följande för Forsmarks referensgrupp. De har valts ut för att de har en liknande geografi och struktur som församlingarna runt Forsmark, men prispåverkan från kärnteknisk verksamhet bedöms utesluten. Vi har även tagit fram statistik avseende fastighetspriser på kommunnivå, det vill säga Östhammars kommun. Som jämförelseobjekt på kommunnivå har vi valt Norrtälje kommun, en skärgårdskommun med liknande storlek, struktur och läge som Östhammar. Slutligen kan, som tidigare nämnts, dessa fyra kategorier jämföras med prisutvecklingen i riket.

På samma sätt som ovan har vi för att kunna göra jämförelser i Oskarshamn först tagit fram statistik för de tre församlingar som omfattas av eller ligger i absolut närhet till kärnkraftverket och kallat dessa för Oskarshamnsgruppen, dessa är Misterhult Södra, Misterhult Norra och Döderhult. Som jämförelseobjekt på församlingsnivå har vi valt ut området Ålem, Mönsterås (båda i Mönsterås kommun), och Ryssby (i Kalmar kommun) och kallat dessa tre för Oskarshamns referensgrupp. Referensgruppen ligger 6 mil söder om Oskarshamn. På kommunnivå jämför vi Oskarshamns kommun med Mönsterås kommun, en skärgårdskommun söder om Oskarshamn, med liknande geografi men mindre än Oskarshamn.

Denna metod möjliggör således prisjämförelser på mikronivå (församlingsnivå) mellan områden med kärnteknisk nivå och områden utan sådan verksamhet. Samma jämförelse är också möjlig att göra på kommunnivå. Slutligen har dessa båda jämförelser relaterats till den generella utvecklingen på fastighetspriser för riket.

Vidare har ett tiotal fastighetsmäklare intervjuats om sin syn på fastighetsmarknaden i Oskarshamn och Östhammars kommuner för att ge en bild av huruvida marknadsaktörerna anser att närheten till kärnteknisk verksamhet har påverkat prisutvecklingen i de två kommunerna. Även i dessa intervjuer har prisbildningen för småhus och fritidshus varit fokus för diskussionen.

Tidigare utredningar har använts som referenser i arbetet. Bland annat gjordes två studier år 1998 kallad *Påverkan på småhusmarknaden på grund av närheten till kärntekniska anläggningar* (R-98-49). En studie gjordes för Oskarshamn och en för Forsmark/Östhammar. Det gjordes då även studier för Studsvik, Barsebäck och Ringhals. Studierna utfördes av Svensk Fastighetsvärdering AB (SVEFA) på uppdrag av Svensk Kärnbränslehantering AB. Föreliggande rapport kan sägas vara en uppdatering och komplettering av studierna för Forsmark och Oskarshamn.

2.1 Disposition och rapportens uppläggning

För att beskriva hur fastighetspriser påverkas rent allmänt och hur mycket som är rimligt att förvänta sig i form av påverkan från kärnteknisk verksamhet på priserna återfinns, ett mer teoretiskt avsnitt om prisbildning på fastighetsmarknaden. Denna beskrivning återfinns i kapitel 3 i rapporten.

I kapitel 4 presenteras resultaten av den statistiska undersökningen, först presenteras resultaten för området runt Forsmark och i den andra del resultaten för området runt Oskarshamn. I kapitlet förs en diskussion om vilken påverkan den kärntekniska verksamheten har haft på fastighetspriserna.

I kapitel 5 redogörs för resultaten av intervjuerna med fastighetsmäklarna i både Forsmarks och Oskarshamns närhet.

Slutligen görs i kapitel 6 en sammanfattande bedömning av hur den kärntekniska verksamheten historiskt har påverkat prisbildningen i de två områdena och en diskussion förs också om hur etablerandet av ett slutförvar kan komma att påverka fastighetspriserna i framtiden.

3 Vad påverkar fastighetspriser

I den här rapporten ställs frågan vad som påverkar fastighetspriserna, och i synnerhet fastighetspriserna i en viss region. Syftet med rapporten är att studera hur kärnteknisk verksamhet påverkar priset på fastigheter i en region. Innan den specifika frågeställningen besvaras finns det anledning att ta ett steg tillbaka och fundera över vilka drivkrafter som påverkar priset på fastigheter rent allmänt.

Drivkrafterna bakom fastighetsprisernas förändring skulle kunna delas upp i två huvudgrupper: Fundamentala drivkrafter och Psykologiska drivkrafter.

3.1 Fundamentala drivkrafter på fastighetspriser

Med fundamentala drivkrafter avses de drivkrafter som baseras på ekonomiska fundamenta. Dessa drivkrafter är avgörande när det gäller påverkan på fastighetsprisernas utveckling och kan delas in i fem olika grupper:

- Räntenivån.
- Disponibel inkomst.
- Utbud av fastigheter.
- Efterfrågan på fastigheter.
- Arbetsmarknadsregionens storlek (tillgänglighet).

Dessa fundamentala drivkrafter styr givetvis fastighetspriset på enskilda objekt, likväl som priser på nationell och regional nivå. Eftersom den här rapporten behandlar priser på regional/ lokal nivå kommer vi kort att diskutera vilken betydelse de fundamentala drivkrafterna tycks ha för fastighetspriserna i en kommun. I diskussionen nedan berörs uteslutande priset på småhus och fritidshus.

Ränteläget har en mycket stor påverkan på fastighetspriset. Det är den enskilt viktigaste drivkraften för priset. Huvuddelen av alla fastighetsaffärer finansieras via lån och låg realränta ökar radikalt hushållens möjligheter att ta stora lån. Den enskilde får vid ett lågt ränteläge ökade möjligheter att betala avsevärt mycket mer för en fastighet.

Ett enkelt räkneexempel illustrerar räntans betydelse. År 1992 var bankernas nominella genomsnittliga utlåningsränta cirka 15 procent och inflationen låg på cirka 2 procent. Idag ligger samma nominella ränta på cirka 6 procent och inflationen på cirka 3 procent. Realräntan har under denna period gått från 13 procent till cirka 3 procent. Den enskilde kan med andra ord idag låna 425 000 för samma årliga lånekostnad (ränteutgift) som han/hon kunde låna 100 000 kronor för år 1992. Detta fenomen ger givetvis möjligheter för köparna att betala drygt fyra gånger mer för en bostad, vid samma disponibla inkomst, utan att ge avkall på annat. När vi studerar prisutvecklingen på olika områden längre fram i rapporten är det ganska lätt att under perioden från år 1992 och fram till idag identifiera den sjunkande realräntans mycket kraftiga påverkan på fastighetspriserna.

Nästa fundamentala drivkraft är den disponibla inkomsten. Med disponibel inkomst menas här både inkomst av tjänst och kapital, det vill säga alla de medel som individen har tillgängliga för att bekosta en bostad. Generellt finns ofta ett linjärt samband mellan individens disponibla inkomst och hur stora summor som läggs på bostadsköp. Den andel av den disponibla inkomsten som läggs på bostadskostnader är relativt konstant. Historiskt har det funnits en beredskap att lägga en större del av den disponibla inkomsten på bostäder i storstadsområden. Den disponibla

inkomsten styrs av ett flertal faktorer, exempelvis: reallöneutveckling, börsens utveckling, priset på skogsmark och jordbruksmark, allmän konjunkturutveckling, förändringar i offentliga ersättningssystem, arbetslöshet etc. I ett lokalt avgränsat geografiskt område som en kommun kan givetvis tillskott av ett antal sysselsättningstillfällen öka den disponibla inkomsten så att fastighetspriser påverkas, liksom en prisuppgång på vedråvara i en skogskommun med många små skogsägare starkt kan påverka prisbildningen på bostäder. Etablerandet av den stora mängd nya sysselsättningstillfällen som den kärntekniska verksamheten inneburit för Östhammar och Oskarshamn har höjt den disponibla inkomsten i kommunerna. Under samma period har givetvis andra verksamheter i de två kommunerna både expanderats kraftigt och vissa nedläggningar har ägt rum. Exempelvis har Sandvik expanderat i Gimo samtidigt som flera bruk i Östhammar lagts ned. Summan av förändringar i den regionala ekonomin, och hur dessa i sin tur påverkar den disponibla inkomsten, är komplexa fenomen.

Ytterligare en fundamental drivkraft i en region är givetvis utbudet av bostäder. Det är ett känt faktum att en kraftig expansion i bostadsbyggandet kan punktera prisbilden. Ett exempel är den mycket snabba expansionen av antalet bostadsrätter som bjöds ut i Hammarby sjöstad, vilket ledde till en fallande prisbild i området. Exploateringstakten fick bromsas under några år för att komma tillbaka till en för Stockholmsregionen normal prisbild. Detta fenomen gäller framförallt utbyggnad av stora områden som sker på spekulation, det vill säga det är inte på förhand klart med en köpare när bostaden byggs. På samma sätt syftade den statliga bostadsakuten stöd till rivning av lägenheter till att skapa en mer balanserad utbudssituation i vissa kommuner med kraftig befolkningsminskning.

Den fjärde drivkraften är efterfrågan på bostäder. En viktigt underliggande parameter i sammanhanget är flyttrörelser. I områden med kraftig nettoinflyttning, som exempelvis storstadsregionerna, är nettoinflyttningen en kraftigt bidragande drivkraft bakom de prisstegringar som kunnat noteras under de senaste decennierna. På samma sätt får givetvis orter med en längre period av negativ nettoflyttning (och därmed befolkningsminskning) erfaras en press nedåt på fastighetspriserna. I både fallet Oskarshamn och Östhammar torde den inflyttning som den kärntekniska verksamheten skapat delvis ha *balanserats av* omintetgjorts av den strukturomvandling och negativa nettoflyttning som drabbat många mindre kommuner utanför storstadsregionerna. Utan kärntekniska verksamhet i kommunerna är det sannolikt att flyttrörelserna lett till lägre priser än vad som nu är fallet. Positiv inflyttning i samband med uppförandet och driftstart av reaktorerna borde med andra ord ha en positiv påverkan på fastighetspriserna enligt detta synsätt.

Av de fem fundamentala drivkrafterna kommer vi så slutligen till arbetsmarknadsregionens storlek eller lokalområdets tillgänglighet som den också skulle kunna kallas. Med förbättrade kommunikationer och kortade restider för arbetspendling har vi i Sverige under den senaste tioårsperioden sett flera exempel på hur tidigare separata arbetsmarknader kommit att integreras. Snabbtågen mellan Västerås/Eskilstuna och Stockholm är konkreta exempel där en pendlingstid på mindre än en timme skapat en kraftig ökning av arbetspendlingen mellan två arbetsmarknadsregioner. Den förbättrade tillgängligheten har lett till en ökad attraktivitet för boendet i Eskilstuna och Västerås. De relativt låga fastighetspriserna har lockat till inflyttning och i en förlängning till prisstegring på fastigheter.

Förbättrade pendlingsmöjligheter som leder till att flera arbetsmarknadsregioner smälter samman till en enda, leder utan undantag till högre fastighetspriser i mindre regioner som integreras med större. Ofta skapas dessa effekter om pendlingstiden kan hållas under en timme från dörr till dörr, eller om den radikalt förkortas, ofta har det skett med hjälp av förbättrade järnvägskommunikationer. Även en ökad benägenhet bland befolkningen att pendla längre sträckor till och från arbetet ger samma effekt. I Östhammar finns en tendens i kommunens västra delar med en ökad pendling till och från Uppsala. Denna regionförstoring har lett till en press uppåt på småhuspriserna i de västra kommundelarna. Vi ser samma effekt avseende fastighetspriserna i jämförelsekommunen Norrtälje där ökad pendling till Stockholm lett till högre priser.

3.2 Psykologiska drivkrafter på fastighetspriser

Förutom de fem fundamentala drivkrafterna finns ett antal psykologiska faktorer som kan styra priset på fastigheter i en region/lokalområde. De psykologiska faktorer styr i sin tur hur attraktivt ett fastighetsobjekt eller en region upplevs av köparen. Exempel på psykologiska faktorer kan vara:

- Upplevd betydelse av störande verksamheter (till exempel kärnteknisk verksamhet, industrier, vindkraft etc).
- Upplevd betydelse av tillgång till lantligt boende.
- Upplevd betydelse av tillgång till havsnära boende.
- Upplevd betydelse av tillgänglighet till nöjen och shopping.
- Upplevd betydelse av tillgång till en stadskärna.
- Upplevd betydelse av tillgång till ett universitet.

Listan över psykologiska faktorer kan göras lång. Skillnaden mellan dessa och de fundamentala faktorerna är att de styrs helt av individens upplevda bild. Med andra ord kan betydelsen av lantligt boende skifta över tiden och vara starkt betingat av trender, jämför exempelvis med Gröna vågen. Detsamma gäller exempelvis störande verksamheter, ett kolkraftverk upplevs sannolikt som mer störande, i spåren på klimatdebatten, än en vindkraftspark trots att den senare bullrar betydligt mer. Ytterligare exempel är det kustnära boende som seglat upp under det senaste decenniet som en stark trend. I stad efter stad tas gamla hamnområden i anspråk för boende och betalningsviljan för dessa objekt är för närvarande mycket stor, vilket den inte var på samma sätt för 20 år sedan. Även attityder till kärnteknisk verksamhet har med säkerhet också varierat över tiden. Trender och psykologiska faktorer ger sammantaget en ”mjuk” drivkraft som påverkar fastighetspriserna i en region. Östhammar har exempelvis på senare år profilerat sig som en kustkommun och på så vis sökt exploatera den ökade tendensen att vilja bo i kustnära områden.

Sammanfattningsvis kan det konstateras att det är de fundamentala faktorerna som i allt väsentligt styr prissättningen på fastigheter. Realräntan efter skatt har ett mycket högt förklaringsvärde. I övrigt är det ofta en både specifik och komplex mix av övriga fundamentala drivkrafter som styr prisrörelserna på en regional marknad. Som gräddes på moset kommer sedan de psykologiska faktorerna, som i sig är en blandning av många olika mentala bilder hos invånarna och fastighetsköpare i en region. De psykologiska faktorerna förklarar dock ofta bara en liten del av prisförändringarna. En attityd eller trend bland befolkningen måste därför vara mycket stark eller entydig för att få någon större effekt på prisbildningen i en region. För det enskilda objektet kan dock de psykologiska faktorerna ha en mycket stor inverkan på prisbildningen. Påverkan från kärnteknisk verksamhet är således endast en av ett stort antal psykologiska komponenter som i sin tur har en mindre påverkan än de fundamentala faktorerna på fastighetspriserna i en region.

Utifrån ett mer teoretiskt perspektiv är således vår bedömning att påverkan från kärnteknisk verksamhet dels borde ske i positiv riktning på priserna genom att den disponibla inkomsten förbättras till följd av tillskott av ett stort antal sysselsättningstillfällen, dels ytterligare en positiv påverkan till följd av en förbättrad nettoflyttning till Östhammar och Oskarshamn under bygg- och driftsättningsfasen av reaktorerna. Därutöver skulle vi också kunna förvänta oss en negativ effekt på priserna om den kärntekniska verksamheten upplevs som störande av köpare och säljare av fastigheter.

4 Resultat av den statistiska studien

4.1 Resultat för området kring Forsmark

I det följande presenteras tidsserier för fastighetspriserna i området i närheten av den kärntekniska verksamheten i Forsmark. För det första beskrivs utvecklingen för småhus, både på kommunnivå och för området närmast Forsmark och sedan beskrivs samman utveckling för fritidshus.

4.1.1 Prisutveckling småhus

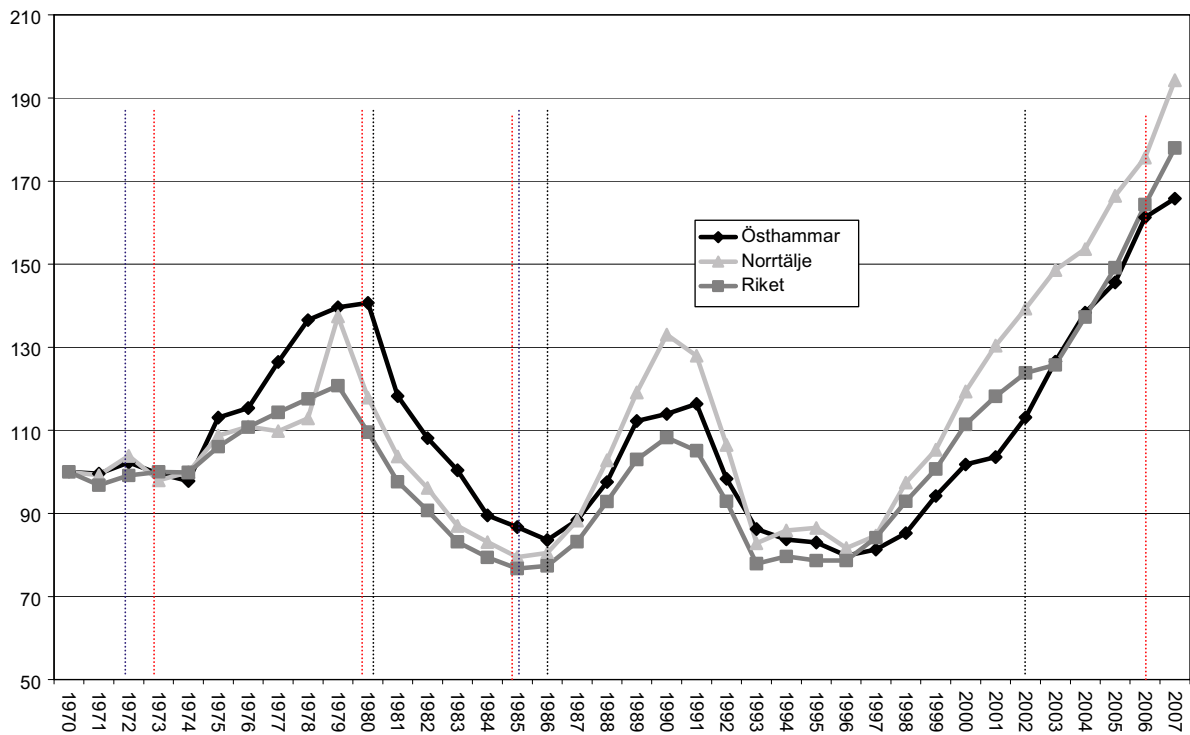
Om vi studerar figur 4-1 kan några intressanta iakttagelser göras för prisutvecklingen för småhus. För det första kan vi konstatera att Östhammars kommun, och även referenskommunen Norrtälje följer samma utvecklings som i riket. När priserna stiger respektive sjunker i riket är utvecklingen densamma i våra referenskommuner.

Åren före 1990 och de senaste åren gick priserna upp kraftigt. Vi kan konstatera att utvecklingen av priserna i Norrtälje har varit mycket gynnsam, priserna har ökat snabbare än i både riket och Östhammar under uppgångsperioderna. Förklaringen till detta är att Norrtälje ligger på pendlingsavstånd till Stockholm och med förbättrade kommunikationer har priserna alltmer kommit att påverkas av den heta stockholmismarknaden.

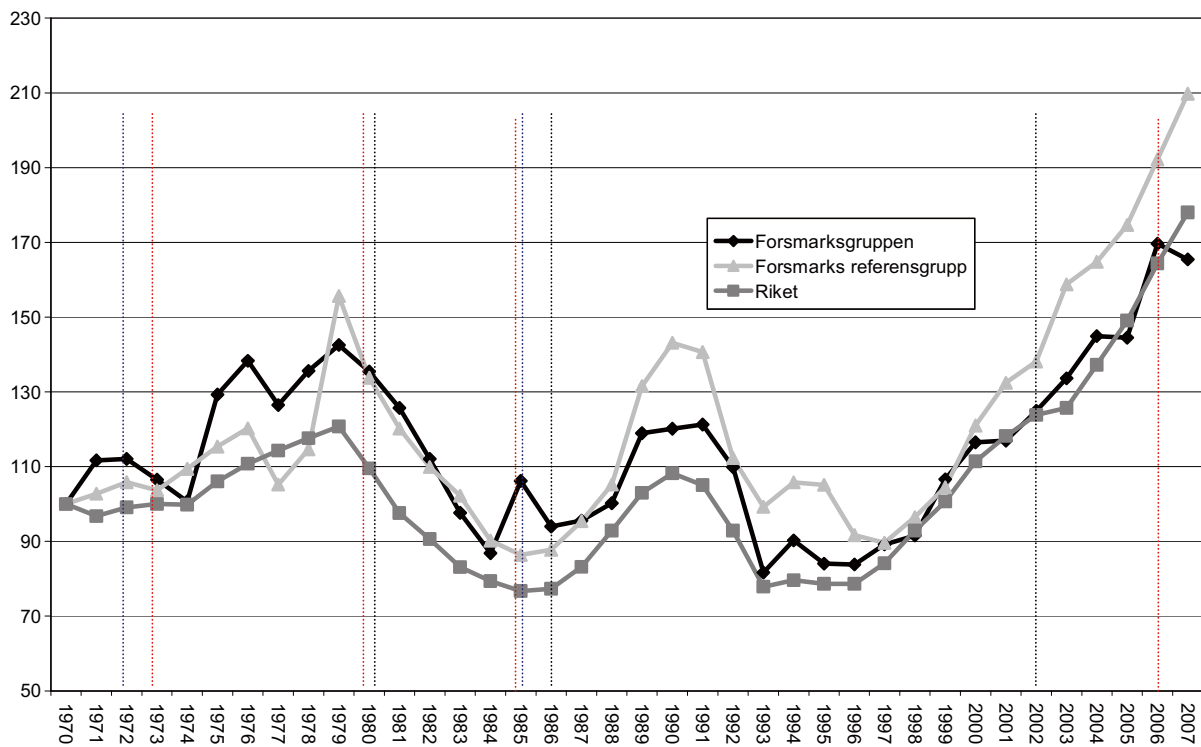
Samma prisstegring på småhus ägde rum på slutet av 70-talet, noterbart är att under denna period utvecklades huspriserna i Östhammar mest gynnsamt av våra tre jämförelseobjekt. Perioden från 1973 fram till 1985 var den period när utbyggnaden av de tre reaktorerna skedde i Forsmark. Under samma period har också huspriserna i Östhammar utvecklats mer positivt än både i riket och i Norrtälje. Vår bedömning är att denna positiva prisutveckling i Östhammar intimt hänger samman med de regionalekonomiska effekterna av både byggandet av reaktorerna och de nya arbetstillfällena som skapades när reaktorerna togs i drift. Även området med församlingarna runt Forsmark, fortsatt kallad Forsmarksgruppen, uppvisar en positiv trend under byggnationen av framförallt reaktor 1 och 2 som var en period med mycket intensiv ekonomisk aktivitet. Ända fram till 1990 har dock den generella prisutvecklingen för Forsmarksgruppen varit bättre än rikets för att därefter mer eller mindre sammanfalla med riket.

Vi har även försökt att studera hur nyheter/besked som rör kärnkraft har påverkat prisbildningen, exempelvis är tidpunkterna för folkomröstningen om kärnkraften och olyckan Harrisburg (1980), Tjernobylylyckan (1986) liksom tillbudet i Forsmark (2006). Uppmärksamheten i media var enorm och ett möjligt antagande vore att det i sin tur skulle påverka prisbildningen negativt under en tid. Utifrån statistiken kan vi emellertid inte påvisa något sådant samband på kommunnivå, småhusmarknaden i Östhammar har utvecklats i paritet med riket under dessa kriser. Forsmarksgruppen uppvisar inte heller relativt sett sämre prisbildning efter dessa kriser. Inte heller har beskedet om att Östhammar är en av två kvarvarande slutförvarskommuner år 2002 påverkat prisbildningen, utan den ligger i linje med rikets.

När vi studerar prisbildningen för Forsmarksgruppen och dess referensförsamlingar i Norrtälje (figur 4-2), kan vi konstatera att prisbildningen är betydligt mer ryckig med oväntade toppar och dalar enskilda år (fenomenet gäller både fritidshus och småhus). Den här ryckigheten, eller volatiliteten, hänger samman med det låga antalet fastighetsaffärer när man går ner under kommunnivå. För småhus inom Forsmarksgruppen har det ofta handlat om så få som 20 affärer på ett år. För fritidshus inom Forsmarksgruppen har det handlat om mellan 5 och 20 affärer per år. Slumpmässig inverkan från de individuella objekt som säljs styr med andra ord prisutvecklingen enskilda år och kan ge extrema toppar och dalar. Enskilda toppar och dalar för Forsmarksgruppens tidsserier måste därför tas med en nypa salt, eftersom antalet affärer är för lågt för att statistiken skall bli tillförlitlig enskilda år.



Figur 4-1. Prisutveckling på småhus i Östhammars kommun.



Figur 4-2. Prisutveckling på småhus Forsmarksgruppen.

4.1.2 Prisutvecklingen på fritidshus

I följande figur 4-3 och 4-4 kan prisutveckling för fritidshus i Östhammars kommun respektive Forsmarksgruppen studeras och jämföras med riket och en referens.

Ett första konstaterande som kan göras är att prisutvecklingen för fritidshus mycket tydligt följer rikets allmänna prisutveckling för fritidshus. En skillnad jämfört med småhusmarknaden är dock att den regionalekonomiska positiva effekt som ägde rum när reaktorerna byggdes inte ger någon tydlig effekt på fritidshusmarknadens prisbildning. De relativt högre priser på småhus som ses under slutet på 70-talet och början på 80-talet kan inte påvisas för fritidshusen.

En annan intressant reflexion är att fritidshuspriserna i Östhammars kommun, efter att alla tre reaktorer har tagits i drift, tenderat att utvecklas bättre än både riket och Norrtälje. Givet Norrtäljes närhet till Stockholm är detta förvånande, men visar samtidigt att den kärntekniska verksamheten inte påverkat fritidshuspriserna i negativ riktning. Den positiva prisbildningen på fritidshus i Östhammar förklaras förmodligen av den mycket positiva regionalekonomiska utveckling som Uppsala genomgått från slutet av 80-talet. Någon påverkan i negativ riktning för fritidshusen vid de incidenter och olyckor som skett inom kärnteknisk verksamhet kan vi heller inte påvisa. Forsmarksgruppen visar samma utveckling som på kommunnivå.

4.2 Resultat för området kring Oskarshamn

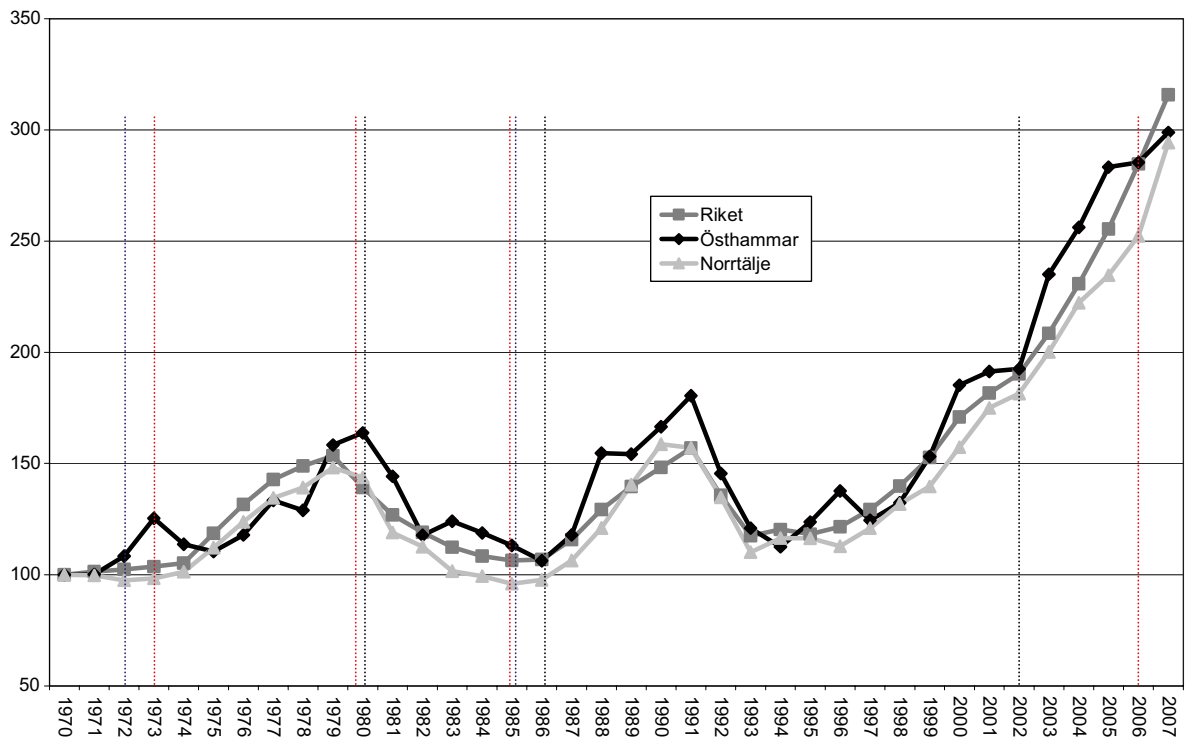
I det följande presenteras tidsserier för fastighetspriserna i området i närheten av den kärntekniska verksamheten i Oskarshamn. För det första beskrivs utvecklingen för småhus, både på kommunnivå och för området närmast Oskarshamn (nedan kallat Oskarshamnsgruppen) och sedan beskrivs samman utveckling för fritidshus.

4.2.1 Prisutveckling på småhus

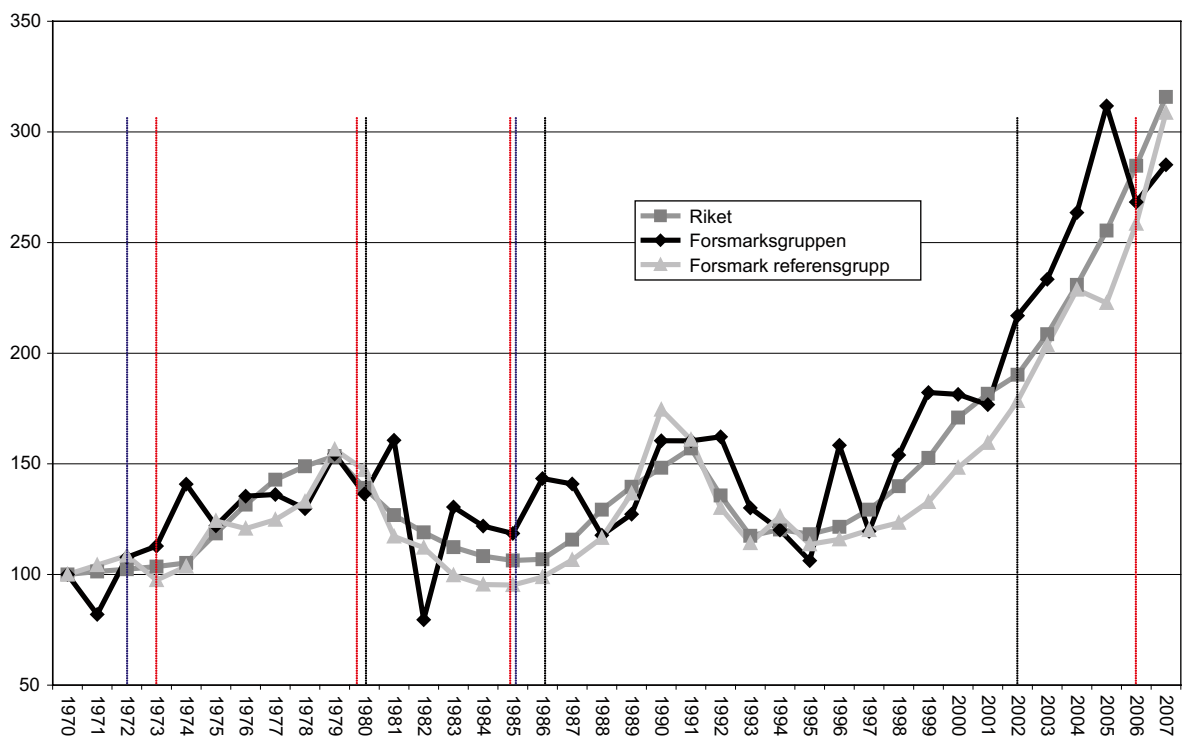
Om vi studerar figur 4-5 kan några intressanta iakttagelser göras för prisutvecklingen för småhus. För det första kan vi konstatera att Oskarshamns kommun, och även referenskommunen Mönsterås följer samma utvecklingstrend som i riket. När priserna stiger respektive sjunker i riket är utvecklingen densamma i våra referenskommuner, dock utan samma tydliga toppar som för riket. Det framgår också av figuren att priserna på småhus i Östra Småland har halkat efter riket från och med mitten på 80-talet. Det sammanfaller tydligt med att den regionala ekonomiska utvecklingen i Östra Småland varit mycket svag under samma period. Vi ser också att referenskommunen Mönsterås relativt sett haft en sämre prisutveckling på småhus än Oskarshamns kommun, vilket också ligger i linje med den allmänna regionalekonomiska utvecklingen.

För jämförelsens skull och på grund av att det saknas uppgifter i vissa av tidsserierna börjar alla figurer i denna rapport år 1970. För Oskarshamns kommun finns dock statistik från 1966 då reaktorerna i Oskarshamn började byggas ut. Perioden från 1966 fram till 1975 då Oskarshamn två stod färdigt är en period då prisutvecklingen i Oskarshamns kommun på småhus klart överträffar rikets. Vår bedömning är att denna positiva prisutveckling i Oskarshamn, precis som i Östhammars fall, intimt hänger samman med de regionalekonomiska effekterna av både byggandet av reaktorerna och de nya arbetstillfällena som skapades när reaktorerna togs i drift. Effekten på priserna avtar så snart byggnadsfasen är klar.

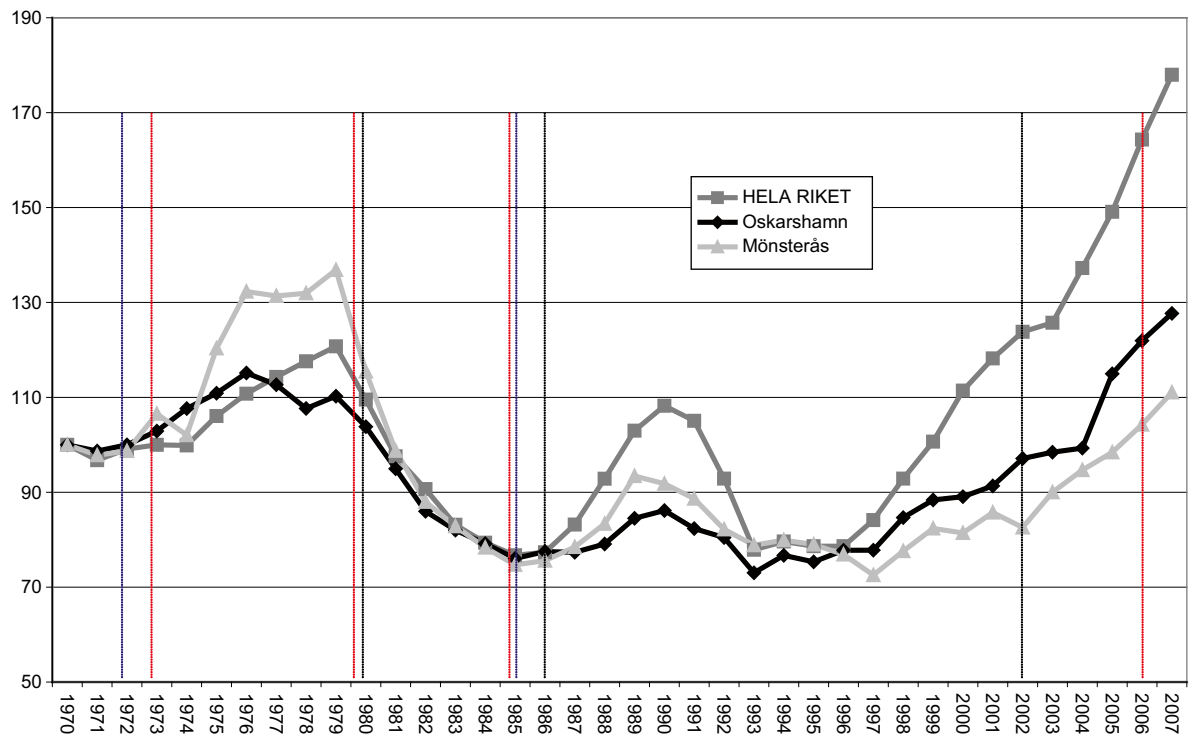
Vi har även försökt att studera hur nyheter/besked/olyckor som rör kärnkraft har påverkat prisbildningen (se vidare under småhus Forsmark). Negativ uppmärksamhet i media vid olycktillfällen etc borde i sin tur kunna påverka prisbildningen negativt under en tid. Utifrån statistiken kan vi emellertid inte påvisa något sådant samband på kommunnivå, småhusmarknaden i Oskarshamn har utvecklats i paritet med riket under dessa kriser. Oskarshamnsgruppen uppvisar inte heller relativt sett sämre prisbildning under och efter dessa kriser. Inte heller har beskedet om att Oskarshamn är en av två kvarvarande slutförvarskommuner år 2002 påverkat prisbildningen.



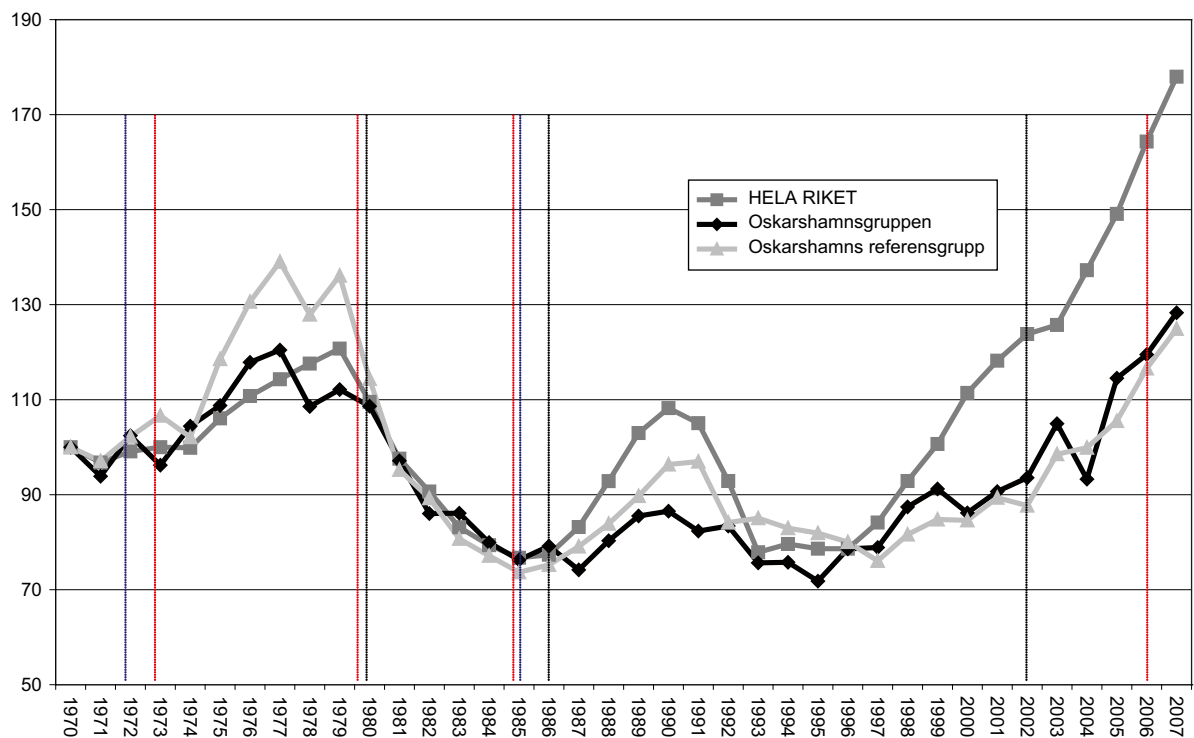
Figur 4-3. Prisutveckling på fritidshus i Östhammars kommun.



Figur 4-4. Prisutveckling på fritidshus Forsmarksgruppen.



Figur 4-5. Prisutveckling på småhus i Oskarshamns kommun.



Figur 4-6. Prisutveckling på småhus Oskarshamngruppen.

När vi studerar prisbildningen för Oskarshamnsgruppen och dess referensförsamlingar i Mönsterås och Kalmar, vidare kallad referensgruppen, kan vi konstatera att prisbilden är betydligt mer ryckig med oväntade toppar och dalar enskilda år (fenomenet gäller både fritidshus och småhus). Den här ryckigheten, eller volatiliteten, hänger samman med det låga antalet fastighetsaffärer i området. För fritidshus inom Oskarshamnsgruppen har det exempelvis handlat om mellan 2 och 20 affärer per år, vissa år har inga affärer alls genomförts. Detta gör statistiken mycket osäker för fritidshus för både Oskarshamnsgruppen och referensgruppen.

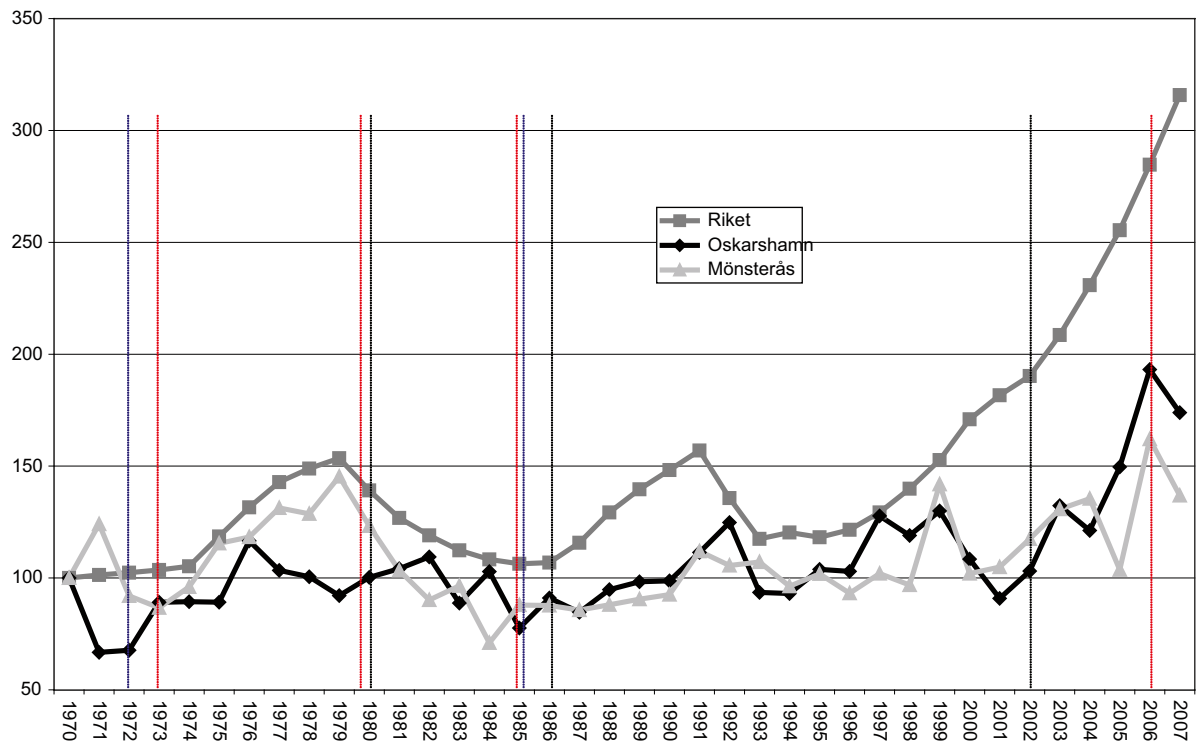
4.2.2 Prisutvecklingen på fritidshus

I följande figurer (4-7 och 4-8) kan prisutveckling för fritidshus i Oskarshamns kommun respektive Oskarshamnsgruppen studeras och jämföras med riket och sin respektive referens.

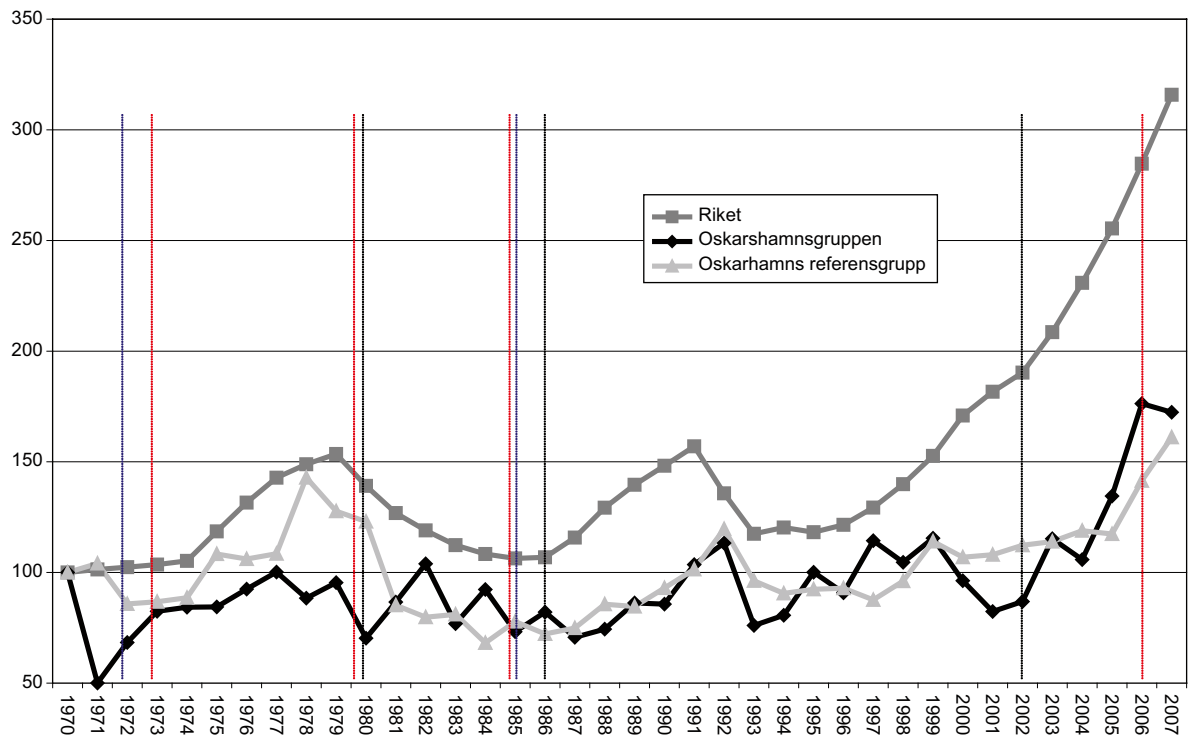
Ett första konstaterande som kan göras är att prisutvecklingen för fritidshus i huvudsak följer rikets allmänna prisutveckling för fritidshus. Både på kommunnivå och gruppnivå är dock antalet affärer per år mycket begränsat, så statistiken är osäker för enskilda år. Även om utvecklingen följt rikets trender så har priserna på fritidshus kommit att kraftigt halka efter riket. Även här slår Östra Smålands svaga ekonomiska utveckling under den senaste 15-årsperioden igenom. Vi kan dock konstatera att både Oskarshamns kommun och Oskarshamnsgruppen över hela perioden haft en något bättre utveckling än sina referensområden. Eftersom referensområdena är utsatta för i stort sett samma regionalekonomiska krafter som Oskarshamnsområdet, är det därför mycket svårt att påvisa någon form en negativ påverkan av den kärntekniska verksamheten för prisbildningen på fritidshus.

En skillnad jämfört med småhusmarknaden är dock att den regionalekonomiska positiva effekt som ägde rum när reaktorerna byggdes inte ger någon tydlig effekt på fritidshusmarknadens prisbildning. De relativt högre priser på småhus som ses under 70-talets första hälft kan inte påvisas för fritidshusen.

När det gäller incidenter och olyckor som fått stor uppmärksamhet i både media och det allmänna medvetandet finner vi inte att de på något konsekvent sätt har påverkat priserna på fritidshus i vare sig Oskarshamns kommun eller för Oskarshamnsgruppen.



Figur 4-7. Prisutveckling på fritidshus i Oskarshamns kommun.



Figur 4-8. Prisutveckling på fritidshus Oskarshamnsgruppen.

5 Intervjuer med fastighetsmäklarna

Denna del av undersökningen har genomförts genom tio intervjuer med mäklare. Åtta av intervjuerna genomfördes med mäklare i Östhammar och Oskarshamn, fyra i varje kommun. Dessutom genomfördes en intervju i Borgholm respektive Norrtälje, grannkommuner till Oskarshamn och Östhammar. Intervjuguiden återfinns i bilaga 1. Vid genomförandet av intervjuerna ställdes kontrollfrågor för att få en bild av de tillfrågades inställning till kärnkraft. Av resultaten från dessa kontrollfrågor framgår att en majoritet av de tillfrågade mäklarna är positivt inställda till kärnkraft. Emellertid framgår också att den grupp av tillfrågade mäklare som var negativt inställda till kärnkraft, trots detta, besvarade frågeställningarna på ett liknande sätt som övriga intervjupersoner.

5.1 Mäklarintervjuerna i Östhammar

Ingen av de tillfrågade fastighetsmäklarna i Östhammar uppfattar det som att de befintliga kärntekniska anläggningarna har eller har haft någon negativ inverkan på fastighetsmarknaden och fastighetspriserna i kommunen. Mäklarna menar att detta gäller oavsett om det är fråga om fastigheter för permanent boende eller för fritidshus. En av mäklarna som ofta säljer fritidshus förklarar att de kärntekniska anläggningarna inte haft någon inverkan på marknadens utveckling. Mäklaren menar att de personer som köper fritidshus i området ofta har anknytning till kommunen och därmed är den kärntekniska verksamheten något som man redan är bekant med. Mäklaren uppger vidare att frågor som rör kärnkraftverket i princip aldrig diskuteras med kunderna. Tänkbara kunder som inte kan tänka sig att bo nära kärnkraftsanläggningarna stöter man inte på eftersom dessa sannolikt redan valt bort Östhammar och kranskommunerna på ett tidigt stadium i beslutsprocessen.

I samband med köp av permanent boende eller fritidsboende diskuteras många frågor som rör köpet. Dock uppger samtliga mäklare att frågor och/eller negativa synpunkter rörande de kärntekniska anläggningarna endast förekommer i mycket sällsynta fall. Hälften av mäklarna uppger att de aldrig har fått den typen av frågor eller negativa påpekanden under den tid de varit verksamma som mäklare.

Mäklarna hävdar att i den mån Forsmark har haft någon påverkan på fastighetsmarknaden och fastighetspriserna så har denna varit positiv. Majoriteten av mäklare uppger att marknaden utvecklats i en positiv riktning som en konsekvens av att kärnkraftsverket är en stor och viktig arbetsplats som har attraherat högutbildade personer till kommunen.

En viktig aspekt ur marknadsperspektiv är huruvida det finns någon skillnad mellan kunder som kommer utifrån respektive lokala kunder med avseende på deras uppfattning om de kärntekniska anläggningarna. Mäklarna uppger dock att de inte ser några direkta skillnader i uppfattning mellan lokala kunder och kunder som kommer utifrån. En mäklare uppger dock att en eventuell skillnad skulle kunna vara att kunder utifrån har mindre kunskap om kärnteknikanläggningarna i stort. Lokala kunder har god kunskap om såväl befintliga anläggningar som ett eventuellt slutförvar.

Fastighetsmäklarna menar att varken de befintliga kärntekniska anläggningarna eller ett eventuellt slutförvar har någon inverkan på kunders beslut att köpa fastigheter eller annat boende i kommunerna. Mäklarna menar vidare att utan de befintliga anläggningarna hade marknadsutvecklingen säkerligen varit mindre positiv. Därför kan man hålla det för sannolikt att ett eventuellt slutförvar också kommer att ha positiv inverkan på fastighetspriserna. Mäklarna uppger att det torde betyda inflyttning av fler familjer och personer med hög utbildning till kommunen,

vilket är positivt enligt deras uppfattning. Mäklarna menar vidare att om slutförvaret inte förläggs till deras kommun så kommer fastighetsmarknaden och fastighetspriserna att fortsätta utvecklas på ungefär samma sätt som i dagsläget.

En avslutande intervju hölls med en mäklare från grannkommunen Norrtälje. Här framkom att denne mäklare inte såg någon som helst inverkan eller ens koppling mellan kärnkraftsverksamheten och det eventuella slutförvaret i Östhammar och fastighetsmarknaden i Norrtälje kommun. Mäklaren menade att vare sig de nuvarande eller eventuella kommande kärntekniska anläggningar i Forsmark har någon inverkan på kundernas beslut vid köp av boende i Norrtälje.

5.2 Mäklarintervjuerna i Oskarshamn

De tillfrågade fastighetsmäklarna i Oskarshamn menar att de befintliga kärntekniska anläggningarna i kommunen har haft en positiv inverkan på fastighetsmarknadens utveckling. Mäklarna uppger att kommunen har brottats med minskande befolkningsunderlag och denna negativa trend hade med all säkerhet varit ännu starkare om OKG och SKB:s verksamhet inte hade funnits. Deras verksamheter bidrar till ett stort antal arbetstillfällen i kommunen, menar man. Mot bakgrund av detta håller samtliga tillfrågade mäklare det för troligt att ett eventuellt slutförvar på samma sätt skulle vara positivt för fastighetsmarknaden och fastighetsprisernas utveckling.

Mäklarna uppger att fastighetspriserna har utvecklats positivt under de senaste åren i Oskarshamn, både för fastigheter för permanent boende och för fritidshus. De intervjuade mäklarna menar att kunder som står i begrepp att köpa ett boende framförallt tittar på t ex ekonomi, ränteläge samt boendets beskaffenhet etc. Det är mäklarnas uppfattning att frågor som rör kärnkraft och slutförvar inte finns med i beslutet att köpa en fastighet. Däremot menar några mäklare att om slutförvaret inte förläggs till Oskarshamn så kan det ha negativa effekter på fastighetsmarknaden på lite längre sikt.

Precis som i Östhammar så uppger samtliga mäklare att frågor och negativa synpunkter rörande de kärntekniska anläggningarna endast förekommer i mycket sällsynta fall. En mäklare som varit verksam i 22 år uppger att han aldrig fått någon sådan fråga under den tid han varit yrkesverksam som fastighetsmäklare.

Vidare uppger mäklarna att de inte ser någon skillnad i uppfattning om de kärntekniska anläggningarna mellan lokala kunder och kunder som inte kommer från Oskarshamn.

En mäklare uppger att det framtida slutförvaret kanske skulle få mindre inverkan på omgivningarna än vad de befintliga byggnaderna för kärnreaktorer har haft. OKG och Clab smälter inte direkt in i miljön. Emellertid skulle en arkitektur i stil med t ex Äspölaboratoriet göra att slutförvaret på ett naturligt sätt passar in i omgivningarna. Vidare menar mäklaren att de kommande uppköpen av fastigheter i anslutning till det eventuella slutförvaret snarast kommer att vara positivt för fastighetsmarknaden eftersom markägarna får betalt en bit över marknadspriset.

Vid intervjun med mäklare i Borgholms kommun, grannkommun med Oskarshamn, framkommer att denne inte anser att de nuvarande kärntekniska anläggningarna haft någon inverkan på fastighetsmarknaden i Borgholm. Mäklaren uppger också att denne aldrig fått frågor från kunder som rört kärnkraften eller slutförvar i Oskarshamn. Den tillfrågade uppger vidare att om det inte blir något slutförvar i Oskarshamn så kommer det sannolikt inte få några konsekvenser för Borgholms fastighetsmarknad utan priserna kommer att fortsätta öka eller minska på samma sätt som nu. Det som händer på fastighetsmarknaden i Borgholm är, precis som tidigare nämnts, mer beroende av t ex ränteläget och hushållens ekonomi, enligt mäklaren.

6 Sammanfattande bedömning

Kärnteknisk verksamhet kan tänkas påverka prisbilden som vi sett i kapitel 3 på några olika sätt. Dels genom en ökad disponibel inkomst i regionen, flyttrörelser, dels genom en negativ psykologisk effekt genom att verksamheten kan upplevas störande. Syftet med denna rapport är att försöka utröna om och hur dessa komponenter i prisbildningen har påverkat fastighetspriserna i Östhammar och Oskarshamn.

För det första kan vi konstatera att det i båda de studerade kommunerna i denna rapport, Oskarshamn och Östhammar, är det de fundamentala faktorerna som har den avgörande betydelsen för prisbildningen på fastigheter. Räntan, konjunkturen samt förbättringar eller försämringar i den regionala ekonomins slagkraft dominerar således prisbildningen. Prisbildningen i våra studerade kommuner ligger således i linje med rikets, vad gäller rörelseriktningen. Vi kan också se en tydlig överensstämmelse över i vilken riktning priserna har utvecklats mellan riket och de studerade kommunerna. På grund av svag utveckling i Östra Småland har dock senare års prisuppgång varit mycket mer blygsam i området runt Oskarshamn. De fundamentala faktorerna som beskrivs i kapitel 3 har avgjort störst påverkan på priset i både Östhammar och Oskarshamn.

För det andra kan vi konstatera att den kärntekniska verksamheten har haft en effekt på priserna i både Oskarshamn och Östhammar. Priserna på framförallt småhus har påverkats i positiv riktning som en följd av att den regionala ekonomin i båda kommunerna stärkts högst väsentligt av den kärntekniska verksamheten och den stora mängd arbetstillfällen som densamma tillfört de två kommunerna. Den regionalekonomiska effekten syns särskilt tydligt i våra tidsserier under den period som reaktorer byggdes och successivt togs i drift. Den gynnsamma prisutvecklingen beror på både en större total disponibel inkomst i regionen och många inflyttare under utbyggnadsfasen.

När det gäller prisbildningen på fritidshus går inte samma positiva effekt att se som för småhus i den statistik som presenteras i föreliggande rapport. Intervjuerna med mäklarna ger dock vid handen att den kärntekniska verksamheten bidragit till högre priser på både småhus och fritidshus i båda kommunerna, genom att den regionala ekonomin stärkts.

För det tredje har vi försökt hitta belägg för huruvida den kärntekniska verksamheten upplevs som störande och att denna psykologiska effekt skulle orsaka ett negativt tryck på priserna. Vi har i denna studie inte kunnat belägga en sådan negativ effekt.

Mäklarintervjuerna ger ett tydligt svar. De förmedlar en bild där husköparna varken frågar efter eller tycks påverkas av närheten till den kärntekniska verksamheten i vare sig Forsmark eller Oskarshamn. Detta gäller både köpare som kommer utifrån till de två aktuella områdena och de köpare som redan bor i områdena. Mäklarna har heller inte kunnat se någon skillnad mellan fritidshus och småhus i denna fråga.

I det statistiska materialet kan vi inte heller se att priserna påverkats negativt vid de tillfällen då olyckor och incidenter skett och en negativ bild av kärnkraft dominerat nyheterna. En slutsats som utredningen dragit av detta är att den psykologiska effekten på prisbildningen som närhet till kärnteknisk verksamhet innebär, har en försumbar eller ingen påverkan på fastighetspriserna i de två kommunerna.

Sammantaget är det vår bedömning att den kärntekniska verksamheten under hela den studerade perioden har gett en stadga åt den regionala ekonomin i både Östhammars och Oskarshamns kommuner. Genom sina sysselsättningseffekter, både direkta och indirekta, har den totala disponibla lönesumman i kommunerna, allt annat lika, höjts högst väsentligt. Detta har i sin tur

haft en positiv effekt på fastighetspriserna, främst på småhus men också på fritidshus. Någon negativ påverkan på priserna till följd av att den kärntekniska verksamheten upplevs störande eller riskfylld har vi inte kunnat påvisa, vare sig i intervjuer med fastighetsmäklare eller i det statistiska materialet.

Utbyggnaden av slutförvaret kommer med all sannolikhet att medföra en liknande positiv drivkraft på fastighetspriserna på framförallt småhus, genom den vitalisering av den regionala ekonomin som kommer att ske. Vår bedömning är att detta kommer att vara särskilt tydligt under byggfasen.