

**R-98-49**

## **Förstudie Oskarshamn**

### **Påverkan på småhusmarknaden på grund av närheten till kärntekniska anläggningar**

SVEFA Svensk Fastighetsvärdering AB

November 1998

**Svensk Kärnbränslehantering AB**

Swedish Nuclear Fuel  
and Waste Management Co  
Box 5864

SE-102 40 Stockholm Sweden

Tel 08-459 84 00  
+46 8 459 84 00

Fax 08-661 57 19  
+46 8 661 57 19



# **Förstudie Oskarshamn**

## **Påverkan på småhusmarknaden på grund av närheten till kärntekniska anläggningar**

SVEFA Svensk Fastighetsvärdering AB

November 1998

Denna rapport har gjorts på uppdrag av SKB. Slutsatser och framförda åsikter i rapporten är författarnas egna och behöver nödvändigtvis inte sammanfalla med SKB:s.

**FÖRORD**

Föreliggande rapport är en del av den förstudie som Svensk Kärnbränslehantering AB (SKB) genomför i Oskarshamns kommun. SVEFA Svensk Fastighetsvärdering AB:s uppdrag har varit att studera utvecklingen av fastighetspriser inom den socioekonomiska delen av förstudien.

Syftet med rapporten har varit att utreda eventuell värdepåverkan på fastigheter av närhet till kärntekniska anläggningar.

Stockholm den 23 november 1998

Staffan Bäckman  
Projektledare  
SVEFA Svensk Fastighetsvärdering AB

<b>INNEHÅLLSFÖRTECKNING</b>		<b>SIDA</b>
	<b>SAMMANFATTNING</b>	<b>5</b>
<b>1.</b>	<b>INLEDNING</b>	<b>6</b>
1.1	Bakgrund	6
1.2	Syfte	6
1.3	Arbetets upplägging	7
<b>2.</b>	<b>ANALYSMETOD</b>	<b>7</b>
2.1	Val av analysmetod	7
2.2	Beskrivning av metoden	8
<b>3.</b>	<b>UNDERSÖKNINGSOMRÅDEN</b>	<b>8</b>
3.1	Områden	8
3.1.1	Allmänna kriterier för val av områden	8
3.2	Undersökningsperioder	9
<b>4.</b>	<b>RESULTAT</b>	<b>9</b>
4.1	Allmänt	9
4.2	Resultat på församlingsnivå	10
4.2.1	Avseende permanentus	10
4.2.2	Avseende fritidshus	10
4.3	Resultat på Kommunnivå	11
4.3.1	Avseende permanentus	11
4.3.1	Avseende fritidshus	11
4.4	Resultat på riksnivå	11
<b>5.</b>	<b>AVSLUTANDE KOMMENTARER</b>	<b>12</b>
5.1	Slutsatser	12
<b>6.</b>	<b>BILAGOR</b>	
6.1	Delstudie; Forsmark	
6.1.1	Diagram	
6.1.2	Karta	
6.2	Delstudie; Nyköping	
6.2.1	Diagram	
6.2.2	Karta	
6.3	Delstudie; Oskarshamn	
6.3.1	Diagram	
6.3.2	Karta	
6.4	Delstudie; Barsebäck	
6.4.1	Diagram	
6.4.2	Karta	

*Fastighetspriser*

- 6.5** Delstudie; Ringhals
- 6.5.1** Diagram
- 6.5.2** Karta
- 6.6** Delstudie; SAKAB
- 6.6.1** Diagram
- 6.6.2** Karta
- 6.7** Sammanställningskarta

**SAMMANFATTNING**

SVEFA Svensk Fastighetsvärdering blev i mars 1998 kontaktade av Svensk Kärnbränslehantering AB (SKB). Frågan ställdes om vi var intresserade att medverka i en förstudie om slutförvaring av kärnbränsleavfall. Den fastighetsekonomiska studien skulle ingå som en del i ett större sammanhang där samtliga faktorer som påverkar lokaliseringen av en sådan anläggning ingår. I debatten kring lokaliseringen av kärnbränsleanläggningar har förekommit ansatser att anläggningen skulle påverka fastighetspriserna, i ett mer långtgående perspektiv.

Grundkriterierna för uppdraget var följande:

- Få en helhetsbild av marknaden
- Samtliga områden kring Sveriges kärnkraftsanläggningar skulle studeras
- Studien skulle omfatta en lång tidsperiod
- Jämförelse skulle göras med någon annan miljöstörande anläggning utan koppling till kärnkraft
- Småhusmarknaden skulle studeras, både permanent- och fritidshus

Efter att ha erhållit nödvändig statistik från Statistiska Centralbyrån började vi analysera materialet i april. Ett preliminärt resultat har redovisats på ett möte i Stockholm den 8 maj.

Sammanfattningsvis har studien kommit fram till att inga direkta långsiktiga samband, varken positiva eller negativa, har kunnat konstateras som ett resultat av en lokalisering av en kärnteknisk anläggning. Detta gäller både för permanent- och fritidshus. Korta prisfall på ca 1-2 år har konstaterats i vissa av de undersökta fallen vid anläggande av kärntekniska anläggningar. Prisnivån har dock snabbt stabiliserats och en återgång har skett till det "normala", dvs likt referensgruppens prisutveckling.

## 1. INLEDNING

### 1.1 Bakgrund

Föreliggande rapport avses ingå som ett beslutsunderlag hur slutförvaret av använt kärnavfall skall förvaras och var det är lämpligast att förvara detta. Det skall nämnas att Sverige redan idag har två anläggningar för deponering av kärnavfall. Det är dels CLAB, som ligger i anslutning till Oskarshamnsverken, där en mellanlagring av det högaktiva bränslet sker i avvaktan på en slutförvaring. I Östhammar finns SFR, som är ett slutförvar för låg- och mellanaktivt avfall.

Längs Sveriges kuster finns också fyra kärnkraftverk; Forsmark, Oskarshamn, Barsebäck samt Ringhals. Därtill finns en försöksanläggning, Studsvik, i Nyköpings kommun. En intressant fråga att diskutera är om, och i så fall på vilket sätt, dessa anläggningar påverkat betalningsviljan och därmed priset för fastigheter i närheten av dessa anläggningar. De kommuner som har kärntekniska anläggningar tjänar i detta fall som referenter för att kunna besvara frågeställningen om ett slutförvarssystem av använt kärnbränsle kommer att påverka priserna på fastighetsmarknaden.

Rent allmänt kan konstateras att fastighetspriser uppstår på marknaden genom förhandlingar mellan spekulanter och säljare och bestäms, förutom av fastighetens egna egenskaper och den närmiljö den befinner sig i, av en rad ekonomiska, psykologiska och förhandlingstekniska faktorer. Dessutom spelar en rad "irrationella" och slumpmässiga faktorer in. Att fastigheten som är till salu ligger i närheten av ett kärnkraftverk innefattas troligen i de flesta fall i kategorin psykologiska faktorer, förutsatt att man inte med blotta ögat ser anläggningen, då även närmiljön kommer in i bilden.

Ett marknadsvärde och ett pris för en fastighet står i nära samband men 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 faktisk 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.

Detta gäller både fysiska egenskaper som boyta, standard m m som andra faktorer där läget spelar den avgörande betydelsen.

För att kunna studera och analysera områden på ovanstående sätt är det av betydelse att man har lokalkännedom och kan orten och dess speciella prispåverkande egenskaper.

Beställare av rapporten är Svensk Kärnbränslehantering AB (SKB).

### 1.2 Syfte

Föreliggande rapport har till syfte att utreda eventuell värdepåverkan på fastigheter av närhet till kärntekniska anläggningar.

**1.3 Arbetets uppläggning**

Arbetet inleddes med att bilda en projektorganisation. Denna grupp bildades med tanke på att den lokala kännedomen om objekten och vidhängande fastighetsmarknad var viktig för att nå ett så bra resultat som möjligt. Samtliga personer nedan arbetar i huvudsak med värdering och analys av samtliga typer av fastigheter och/eller bestånd av fastigheter.

Följande personer har ingått i organisationen:

Projektledare	Staffan Bäckman, SVEFA Stockholm
Ansvarig; Forsmark	Staffan Bäckman, SVEFA Stockholm
Ansvarig; Studsvik	Göran Klintholm, SVEFA Eskilstuna
Ansvarig; Oskarshamn	Håkan Ackesjö, SVEFA Kalmar
Ansvarig; Barsebäck	Per Wieslander, SVEFA Malmö
Ansvarig; Ringhals	Torgny Gunnarsson, SVEFA Göteborg
Ansvarig; SAKAB	Sune Åkesson, SVEFA Örebro

De ansvariga för respektive område har utifrån erhållen statistik analyserat materialet och skrivit bilagorna till denna rapport. Personerna har även valt ut de områden och referensområden som ingår i undersökningen. Detta har ansetts av betydelse att personer med lokalkännedom har stått för urvalet.

Ansvarig för innehållet i huvudrapporten är Staffan Bäckman.

För framtagande av erforderlig statistik har Statistiska Centralbyrån (SCB) anlåtats. Efter erhållande av SCB:s statistik har resultatet analyserats och diagram över prisutvecklingen tagits fram.

**2. ANALYSMETOD****2.1 Val av analysmetod**

Den metod som är vald i detta fall är att undersöka prisutvecklingen för permanent- och fritidshus med hjälp av köpeskillingskoefficienten, ett annat ord är K/T-talet, som är en vanlig form av nyckeltal i sammanhang där en prisutveckling skall illustreras. K/T-talet anger förhållandet mellan erlagd köpeskillning och fastighetens taxeringsvärde

Det finns av naturliga skäl andra typer av nyckeltal för att redovisa prisutveckling. Det kan dels ske genom att åskådliggöra den faktiska betalda köpeskillingen, dels genom ett annat nyckeltal, t ex köpeskillingen i förhållande till boytan på fastigheten.

Nackdelen med att redovisa prisutvecklingen med den faktiska köpeskillingen är att man får en skev bild av utvecklingen i området. Detta beror på att när en prisuppgång börjar märkas i ett område är erfarenheten att det är de dyra och stora objekten som går till försäljning först. Därefter går de allt "sämre" objekten till, i och för sig, lägre köpeskillingar men till ett bättre



*Fastighetspriser*

pris än vad som skulle varit fallet om huset sålts i en lågkonjunktur, dvs allt högre K/T-tal. Prisutvecklingen i exemplet ovan har varit stadigt uppåtgående under hela perioden trots att de faktiska köpeskillingarna har varit vikande.

Köpeskillingen i förhållande till boytan är ett vanligt förekommande nyckeltal och anses här likvärdigt som K/T-talet. Anledningen att detta nyckeltal inte har valts i denna undersökning är att det har visat sig omöjligt att erhålla sådan statistik så långt tillbaka i tiden som detta rör sig om.

## 2.2 Beskrivning av metoden

Med hjälp av K/T-tal har ett reall index skapats. För att få den långa tidsserien jämförbar över tiden har K/T-talet omräknats för att ta hänsyn till den allmänna inflationen. För omräkning av indexet i samband med de allmänna fastighetstaxeringarna har SCB:s länsvisa omräkningstal använts. Statistiken har sedan åskådliggjorts med hjälp av diagram där prisutvecklingen över tiden framgår. Det första undersökta året har "nollats" till index = 100. Detta medför att de olika kurvorna i diagrammen inte är jämförbara i absoluta tal. Däremot kan man studera förändringar mellan valfria tidsperioder. Genom att det är procentuella förändringar mellan olika år har det ingen betydelse vilket basår som valts.

Det geografiska urvalet har varit på församlingsnivå samt kommunnivå. Dessutom har riksstatistik framtagits för att jämföras med det framtagna resultatet.

Vidare har statistik framtagits i skilda serier för permanenthus respektive fritidshus. Detta har ansetts av betydelse då det är delvis olika faktorer som styr prisutveckling för de båda fastighetstyperna.

Det framtagna materialet har sedan studerats och utvärderats. I samband med analysen har givetvis allmän marknadskänedom samt erfarenheter spelat en stor roll.

## 3. UNDERSÖKNINGSOMRÅDEN

### 3.1 Områden

De områden kring kärntekniska anläggningar som har undersökts är Forsmark i Östhammars kommun, Studsvik i Nyköpings kommun, OKG i Oskarshamns kommun, Barsebäck i Kävlinge kommun samt Ringhals i Varbergs kommun. I gruppen ovan ingår Studsvik som idag inte är någon kraftproducerande anläggning. Som ett referensobjekt har även valts en sopförbränningsanläggning, SAKAB, i Kumla kommun.

#### 3.1.1 Allmänna kriterier för val av områden

För varje objekt har sedan ett antal församlingar valts ut, 2-3 st i normalfallet, som ligger i anslutning till anläggningen. Som referensområde har sedan valts ut ett likartat område som har bedömts inte påverkats av den kärntekniska anläggningen ur "fastighetsekonomisk" synpunkt. En kommunundersökning har också genomförts. I detta fall har den kommun som anläggningen ligger inom valts ut. Som referenskommun har sedan valts ut en kommun efter samma kriterier som i församlingsundersökningen.

### 3.2 Undersökningsperioder

Den tidsperiod som är vald är mellan 1966 och 1997. Forsmarksanläggningen byggdes lite senare, 1973-74, vilket har lett till att perioden har begränsats till 1970 - 1997. Det allmänna kriteriet för val av undersökningsperiod har varit att lägga den 2-3 år innan anläggningen byggdes. Att ta fram relevant statistik före 1966 har SCB bedömt som omöjligt.

## 4. RESULTAT

### 4.1 Allmänt

När arbetet med denna rapport inleddes var hypotesen att det mest sannolika att hitta eventuella samband mellan fastighetspriser och närhet till kärntekniska verksamheter var för fritidshus. Rent allmänt kan man säga att fritidshusmarknaden är mera känslig för dylika faktorer och har en större valfrihet att välja plats.

För permanentus ansågs det mindre troligt att hitta några samband, i vart fall några negativa sådana. Där var hypotesen snarare tvärtom att vi skulle hitta positiva förändringar på grund av att arbetstillfällen tillskapas och trakten får ett allmänt uppsving när en anläggning etableras i kommunen. Man kan inte utesluta att ett mindre antal personer väljer att flytta från kommunen på grund av kärnkraftverket.

Hypoteserna kan sägas delvis stämma överens med resultatet. Vi kan säga att vi inte har kunnat hitta några tendenser till fallande fastighetsmarknader under en längre tidsperiod vare sig för permanent- eller fritidshus.

En förklaring till det uppkomna resultatet finns att se om man går tillbaka till bakomliggande orsaker till en fastighets pris vid en försäljning på den öppna marknaden. Det som först och främst bestämmer priser är grundläggande ekonomiska faktorer om utbud och efterfrågan. Vidare har det allmänna konjunkturläget stor betydelse, med andra ord, människors tillgång på eget kapital för att finansiera köpet alternativt bankernas vilja att låna ut pengar. En annan prisbildande faktor är givetvis psykologiska faktorer, dit närheten av kärntekniska anläggningar får räknas.

Undersökningen kan tolkas som ett bevis på att sistnämnda faktor i vissa av de undersökta områdena, har en negativ betydelse på kort sikt, men att folk i gemen har en tendens att glömma det "hemska" och man går vidare som ingenting har hänt. Paralleller kan dras till Estoniakatastrofen 1994 då över 1000 människor förolyckades på Östersjön. Detta ledde till en total nedläggning av båttrafiken till Estland. Nu, tre - fyra år senare, är trafiken i full gång igen.

En annan förklaring till det uppkomna resultatet för fritidshus kan vara följande. De undersökta kommunerna, med undantag för Varberg, är inte utpräglade fritidshuskommuner. De flesta som köper fritidshus i kommunen är personer som själva bor i området. Det finns en tendens till att människor som bor i närheten av reaktorerna får en positiv inställning till dessa och därmed bör inte betalningsviljan påverkas i någon nämnvärd grad. En parallell kan göras till vapentillverkaren Bofors i Karlskoga. Där tycks befolkningen sluta upp kring verksamheten, medan kanske en mera negativ inställning till företaget finns i övriga landet.

*Fastighetspriser*

När vi har undersökt materialet har vi haft vissa i dessa sammanhang intressanta årtal att särskilt analysera. Dessa årtal har varit före/efter anläggningens byggande, kärnkraftomröstningen 1980, samt Tjernobylyolyckan 1986. Kring dessa årtal har vi kunnat konstatera några intressanta prisfall, ibland för permanentthus, ibland för fritidshus. En gemensam nämnare är dock att en snabb prisåterhämtning har skett och priserna har därefter haft samma utveckling som för referensgruppen. Tyvärr sammanfaller 1980 års folkomröstning med en allmän nedgång på fastighetsmarknaden varför några slutsatser av detta inte kan dras.

När man studerar resultatet skall man tänka att antalet köp är av betydelse för tolkning av resultatet. Antalet köp per år varierar givetvis men en generell tendens är att omsättningen av fastigheter har ökat genom åren. Speciellt på fritidshussidan har få köp konstaterats i början av analysperioden, vilket givetvis gör undersökningen mera osäker. Producenterna av denna rapport har haft tillgång till statistik över antalet köp per år.

## 4.2 Resultat på församlingsnivå

### 4.2.1 Avseende Permanentthus

Allmänt kan konstateras att undersökningen har resulterat i att man enbart kan konstatera att kärnkraftverket inte har haft någon effekt på fastighetsmarknaden. Vi har inte kunnat konstatera vare sig några positiva eller negativa effekter, i vart fall inte under någon längre tidsperiod.

I Forsmark, Ringhals och SAKAB-områdena kan konstateras vissa negativa effekter i samband med etableringen av anläggningarna. Prisutvecklingen i dessa områden återgick dock snabbt, på ca 1-2 år, till att följa prisutvecklingen i respektive referensområde. I Forsmark har kunnat konstateras en tillfällig nedgång på 10 procent under 1986, det år då Tjernobylyolyckan inträffade.

### 4.2.2 Avseende fritidshus

Någon säkra tendenser som stärker den inledande hypotesen att fritidshusmarknaden skulle ha påverkats av kärnanläggningen har inte kunnat hittas. I Forsmark skedde en stor prisuppgång under åren 1971 - 1974, jämfört med referensgruppen där priserna i stod i princip stilla. Antalet köp under denna period var lågt i Forsmarksområdet men är ändå anmärkningsvärd. I många områden är tendensen snarare att undersökningsområdet har haft en starkare prisutveckling än referensområdet. Genom att det i de flesta fall var låg omsättning av fastigheter i slutet av 1960-talet och i början av 1970-talet är resultatet svåranalyserat och därmed kan man inte dra några slutsatser om att etableringen av en anläggning, som det här är fråga om, skulle vara positiv för fritidshusmarknaden.

I Oskarshamn och Ringhals kan man se en svacka i utvecklingen kring 1970, vilket sammanfaller med åren närmast efter det att reaktorerna byggdes, vilket dock återhämtades och därefter återgick till samma mönster som respektive referensgrupp.

### **4.3 Resultat på kommunnivå**

#### **4.3.1 Avseende permanentus**

I denna studie kan man med relativt stor säkerhet konstatera att i de flesta fall har prisutvecklingen följt rikets genomsnitt. Även här kan lokaliseras några små, korta tendenser till prisfall / uppgångar som man inte hittar i referenskommunen eller i riksmaterialet. Detta kan ha att göra med etableringen av anläggningen, men bedöms sannolikt ha orsakats av andra lokala makroekonomiska faktorer såsom lokala svängningar i utbud och efterfrågan. Genom att hela kommuner undersökts är materialet så omfattande att man inte med stöd av detta kan uttala sig att just svängningarna beror på den kärntekniska anläggningen.

#### **4.3.2 Avseende fritidshus**

Även för fritidshus har prisutvecklingen i de undersökta områdena i stort följt rikets genomsnitt. I fallet Oskarshamn och Mönsterås kan konstateras att båda områdena haft en något svagare prisutveckling än riket i övrigt. Det har sannolikt att göra med att kommunerna inte varit expansiva i termer av befolkning och sysselsättning. Skillnaderna i prisutveckling är dock så små att de kan ligga inom "felmarginalen".

### **4.4 Resultat på Riksnivå**

Prisutvecklingen i slutet av 1960-talet och i början av 1970-talet var relativt lugn. Detta är något förvånande eftersom perioden präglades av stor bostadsbrist som mynnade ut i det så kallade "miljonprogrammet", vilket resulterade i en stor mängd flerbostadshus. Anledningen att vi inte såg några dramatiska prisuppgångar under denna period kan bero på att det reellt sett var dyrt att köpa småhus vid den tiden.

Från i mitten av 1970-talet började en prisuppgång både för permanent- och fritidshus som sträckte sig fram till 1980. Mellan åren 1980 och 1985 gick fastighetspriserna ner med ca 30 - 40 procent. Under slutet av 1980-talet ökade priserna snabbt där toppnoteringarna skedde hösten 1991. Därefter sjönk priserna fram till 1993 med i genomsnitt 19 procent i riket.

Storstadsregionerna drabbades procentuellt värst med ca 25 - 30 procents nedgång. Därefter har priserna sakta ökat.

## 5. AVSLUTANDE KOMMENTARER

### 5.1 Slutsatser

Genom denna studie har vi inte kunnat visa att en etablering av en kärnteknisk anläggning på orten skulle påverka fastighetspriserna i ett längre perspektiv.

Vad vi däremot kan konstatera är korta, snabba påverkningar om ca 1-2 år, som med all sannolikhet har att göra med respektive anläggnings etablering. Det är kanske inte så förvånade. En etablering av en dylik anläggning innebär en stor händelse i kommunen. Arbetstillfällena tillkommer, inte bara för de som arbetar vid reaktorerna utan även för övrig industri och handel på orten. De positiva inslagen dämpas sannolikt även av negativa faktorer. En del kanske väljer att flytta från kommunen på grund av rädsla och oro för framtiden. Människor som funderar på att köpa ett fritidshus väljer en annan kommun, just på grund av rädslan för det okända. Vad som däremot är sannolikt är att kretsen av köpintresserade inte förändras i någon nämnvärd mån. En person som har flyttat in till kommunen, kanske för att han har fått arbete vid kärnkraftsanläggningen, vill ha ett sommarhus. Där har vi en spekulant som säkert inte hade varit intresserad om han inte hade flyttat till kommunen. Vad som är viktigt vid analyser av prisutvecklingar av detta slag, är ha klart för sig att många faktorer drar åt olika håll, varför slutresultatet kanske blir ett nollsummespel. Vad som menas med detta är att det kan finnas utslag i de redovisade prisutvecklingskurvorna som balanseras av en "motstridig" händelse, t ex en allmän konjunkturuppgång. Detta kan förklara att undersökningen i många fall inte ser någon påverkan alls av kärnkraftsanläggningen.

Mot bakgrund av de redovisade resultaten kan konstateras att en etablering av ett slutförvarssystem sannolikt inte kommer att påverka fastighetsmarknaden i någon nämnvärd omfattning. Faktorer som t ex nedläggning eller etablering av ett stort företaget har större betydelse på fastighetspriserna i negativ respektive positiv riktning.

## 6.1 Delstudie Forsmark

*Av Staffan Bäckman, SVEFA Stockholmskontoret*

### BESKRIVNING AV ÖSTHAMMAR

#### Allmänt

Östhammar ligger ca 5 mil från Uppsala och drygt 10 mil från Stockholm längs kusten mellan Stockholm och Gävle. Det som kännetecknar Östhammars kommun ur historisk synvinkel är dels kustområdet med fiske och sjöfart, dels järnhanteringen med Dannemora som bas samt jordbruket som förekommer i stor skala i Alunda- och Hökhuvudområdena. Östhammars kommun består av tätorterna Alunda, Dannemora / Österbybruk, Forsmark, Gimo, Harg / Hargshamn, Öregrund och Gräsö samt Östhammar och Söderön. Kommunen består av ca 23.000 invånare. Skattesatsen är f n 32:96. Arbetslösheten har under de senaste åren varit stigande och är f n ca 11 procent. Åldersstrukturen för personer bosatta i kommunen följer normalkurvan för riket. Socialdemokraterna har i den senaste mandatperioden haft egen majoritet i fullmäktige (25 mot 49). Östhammar är även en stor fritidskommun med ca 6.000 fritidshus, till största delen belägna längs kusten.

#### Utveckling

Kommunen bildades 1974 efter sammanslagning av dåvarande Östhammars och Dannemora kommuner, samt del av Olands kommun. Därmed bildades kommunen samtidigt som Forsmarks kärnanläggningar byggdes ut och en mängd arbetstillfällen skapades. Största arbetsgivare är AB Sandvik (1.500 anställda), Östhammars kommun (1.300) samt Forsmarks kraftgrupp (850). Det finns ca 1.000 företag i kommunen med ungefär 10 gånger så många arbetstillfällen. Knappt 40 procent av dessa arbetar inom industrin och 25 procent inom den offentliga sektorn. Kommunen har en stor utpendling till arbetsplatser, framför allt till Uppsala. Befolkningsutvecklingen har under de senaste åren varit vikande med ca 200 personer per år. Den allmänna ekonomiska krisen i landet har slagit hårt mot Östhammar, antalet arbetsplatser har minskat med ca 15 procent på mindre än 6 år. Framtiden för kommunen bedöms vara starkt förknippad med hur produktionen av kärnkraft i riket utvecklar sig.

### BESKRIVNING AV NORRTÄLJE

#### Allmänt

Söder om Östhammar ligger Norrtälje kommun. Kommunen kännetecknas av skärgårdsmiljön som årligen genererar ett stort tillskott av turister och fritidsboende, ca 100.000 per år. I motsats till övriga kommuner i Storstockholm karaktäriseras Norrtälje av en egen "själ". De övriga är starkt förknippade med närheten till Stockholm. Kommunen har ca 51.000 invånare. Skattesatsen är 31:81. Huvudorten i kommunen är Norrtälje, följt av Hallstavik, Rimbo samt Älmsta. Arbetslösheten har som i de flesta kommuner varit stigande och ligger f n på ca 9 procent. Antalet fritidsfastigheter uppgår till ca 29.000, jämfört med ca 14.000

permanentfastigheter i kommunen. Åldersstrukturen är överensstämmande med riket i övrigt. Socialdemokraterna har ca 45 procent av rösterna i kommunfullmäktige.

### Utveckling

Kommunen har sedan i mitten av 1980-talet haft en positiv befolkningsutveckling med ca 500 personer per år. Större arbetsgivare är kommunen (1.200 anställda) samt Hallsta pappersbruk (1.200). Näringslivet domineras annars av småföretagande. Antalet utpendlande är stort, ca 4.000 per dag, varav de flesta pendlar till Stockholm. Norrtälje kommun bedöms utvecklas positivt, mycket med tanke på närheten till Stockholm samt ökad turism som bör kunna ge sysselsättning och intäkter till kommunen och dess näringsliv.

### URVALSKRITERIER FÖR VAL AV FÖRSAMLINGAR OCH KOMMUNER

Östhammars- och Norrtälje kommuner är båda utpräglade skärgårdskommuner. Fastighetspriserna i Norrtälje skiljer sig markant från Storstockholms marknad och liknar mer Östhammars.

De utvalda församlingarna i Östhammar har varit: Forsmark, Östhammar, Valö och Öregrund. Dessa församlingar ligger alla i en halvcirkel runt Forsmarksanläggningen. Det har inte ansetts finnas några andra församlingar i Östhammar med en likartad fastighetsmarknad. Gräsö t ex är en ö med dess speciella prispåverkande faktorer. Referensförsamlingarna har varit: Häverö, Edebo samt Väddö. Dessa församlingar har utvalts på grund av dess likhet med ovanstående församlingar, förutom att eventuell prispåverkan från Forsmarksanläggningen bedöms som utesluten.

### RESULTAT

#### Resultat, allmänt

Några klara tendenser är svårt att utläsa av materialet. Man kan dock se skillnader mellan permanent- och fritidshus.

För permanentthus kan i några tidsperioder ses tendenser till vikande fastighetsmarknad i närheten av Forsmarksanläggningen. Generellt kan man dock säga att prisfallen har varit korta och en snabb återhämtning har skett. Man kan heller inte med säkerhet påvisa ett direkt samband.

För fritidshus kan man inte se några som helst tendenser till någon eventuell negativ inverkan av Forsmarksanläggningen.

#### Resultat avseende permanentthus

Under åren 1972 - 74 uppvisade Forsmarksgruppen en 10 procentig minskning av fastighetspriserna. Under dessa år byggdes Forsmarksanläggningen. Under samma period visade

referensgruppen en ca 5 procentig ökning. Därefter ökade priserna mellan åren 1975 och 1979 med hela 40 procent vilket i stort motsvarar referensgruppens ökning under samma period. Prisfallet i början av 1980-talet startade vid samma period. Prisfallet i Forsmarksgruppen var 65 procent, vilket kan jämföras med referensgruppens fall med 88 procent. Rikssiffran för samma period var 60 procent. Prisuppgången, som inleddes i mitten av 1980-talet och avslutades 1990, var 40 procent i Forsmarksgruppen mot 70 procent i Norrtäljegruppen. Utvecklingen i Forsmarksgruppen tog en tillfällig paus 1986 med 10 procentig minskning. Detta sammanfaller med Tjernobylyolyckan 1986. Något statistiskt samband kan man dock inte få av dessa två händelser. Anledningen att referensgruppen har en något större ökning under den sistnämnda perioden kan förklaras med att även norra delen av Norrtälje drogs med i den alltför heta Stockholmsmarknaden under denna period.

### **Resultat avseende fritidshus**

Ser man på hela undersökningsperioden har de både områdena haft en 10 procentig ökning av fastighetspriserna. Under perioden 1971 - 1974 steg priserna med 75 procent i Forsmark medan referensgruppen steg enbart med 3 procent. Ser man till en lite längre tidsperiod, 1971 - 1979 är tendensen lika tydlig. Således har Forsmarksområdet haft större positiv utveckling än referensgruppen. Man får dock konstatera att Forsmarksgruppen innehåller generellt mycket få köp varje år, ca 10 - 15 köp, varför resultatet är svåranalyserat.

### **Resultat på Kommunnivå**

För permanentus kan man se den positiva utvecklingen av fastighetspriserna i Östhammar i mitten av 1970-talet. Sannolikt beroende på att en stor mängd flyttade dit för att arbeta på den då nya Forsmarksanläggningen. Prisfallet i början av 1980-talet var densamma i de båda områdena, ca 70 procent. Prisökningen som varade t o m 1991 var större i Norrtälje (66 procent), mot Östhammar (40 procent).

För fritidshus verkar Östhammar ha klarat sig bra under åren 1970 - 74. Medan Norrtälje i princip stod still, hade Östhammar en ökning på ca 15 procent. Därefter har områdena haft en ungefär likartad utveckling.

### **Avslutande kommentarer**

Med stöd av materialet kan man inte dra några slutsatser om att Forsmarksanläggningen haft någon påverkan på fastighetspriserna. Som framgår av resultatet visar det sig snarare att utvecklingen har varit mer positiv i Östhammar än i referenskommunen Norrtälje i vart fall på fritidshussidan.

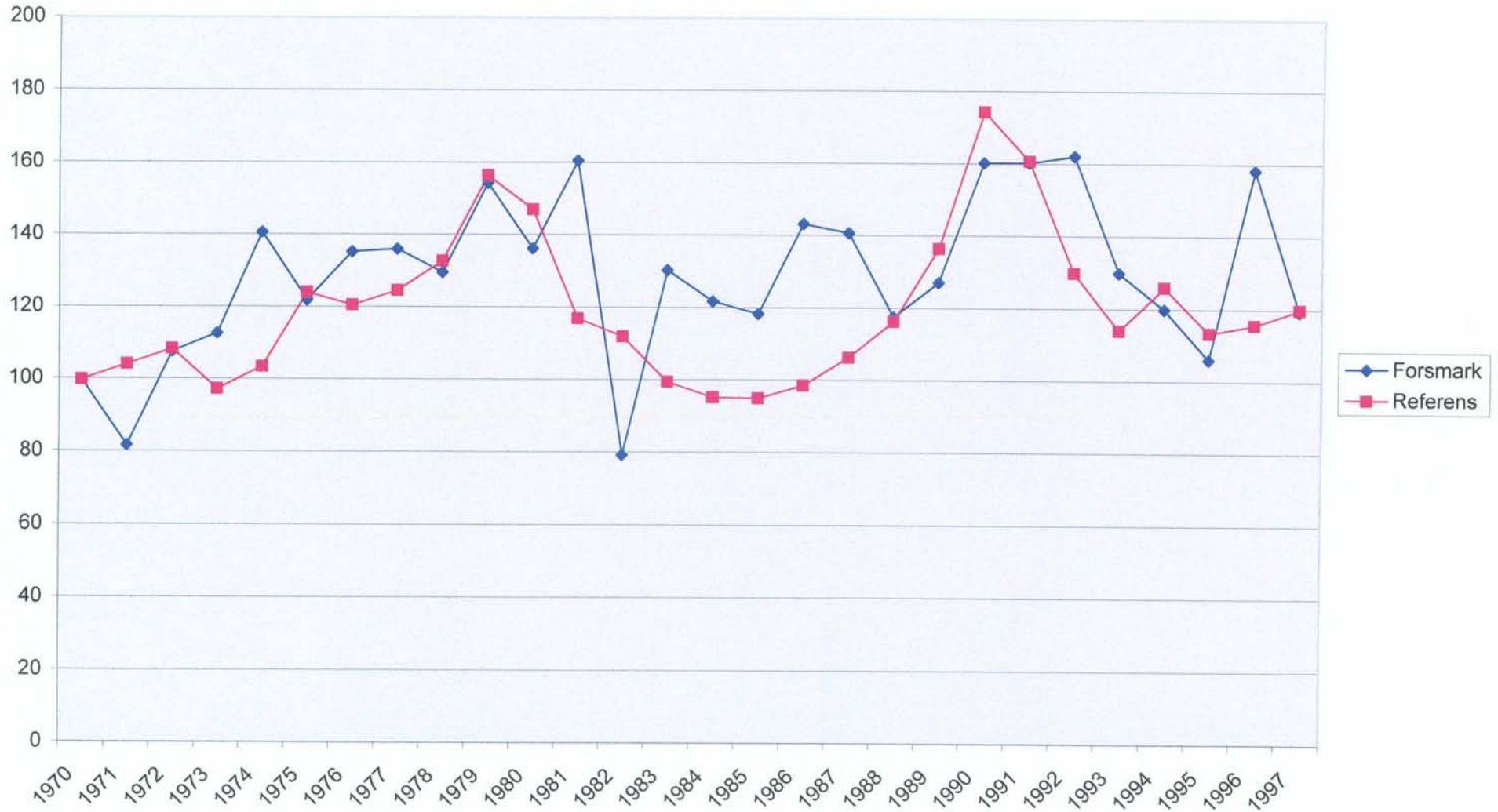
För permanentus har några smärre avvikelser konstaterats, vilka alla har varit kortvariga. Under Forsmarksanläggningens byggår 1973-74 kan man notera en viss tveksam utveckling, vilket kan ha att göra med en allmän oro bland människor som funderade på att flytta till Östhammar under denna period. Åren 1975-76 gick priserna upp med hela 18 procent vilket kan förklaras av en befolkningsinflyttning till kommunen, just på grund av Forsmarksanläggningen.



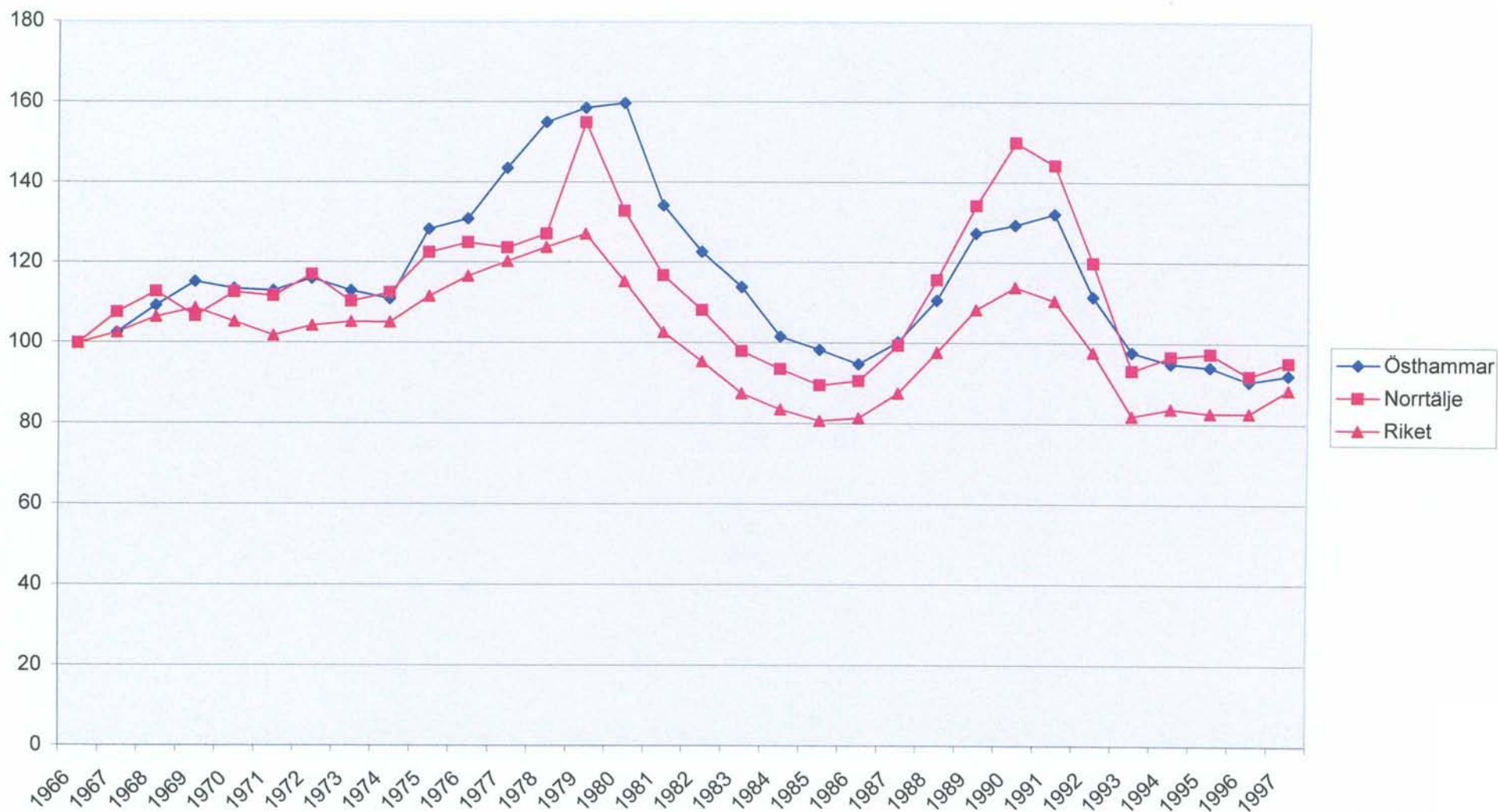
### Östhammar, permanentthus, församlingar



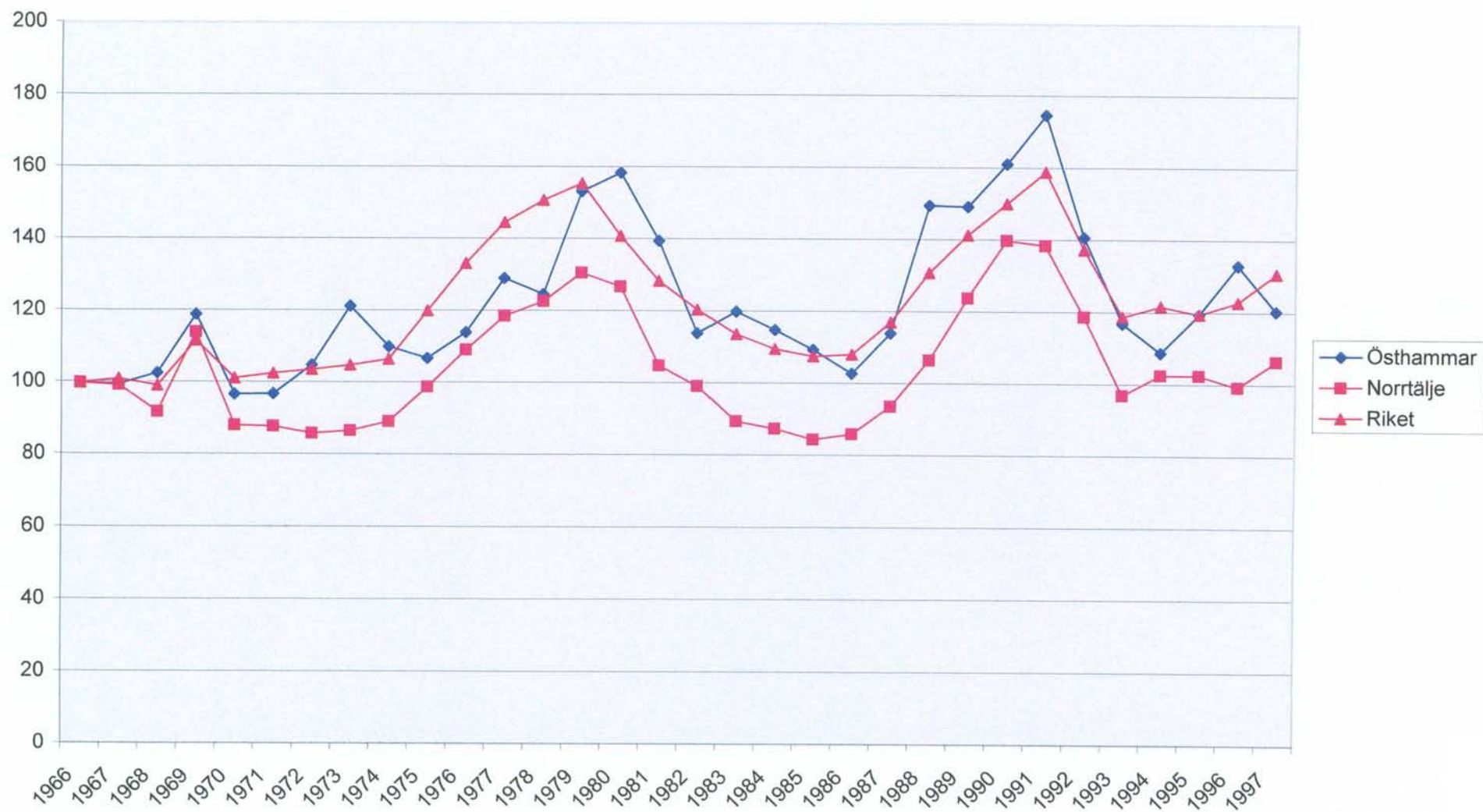
### Östhammar, fritidshus, församlingar



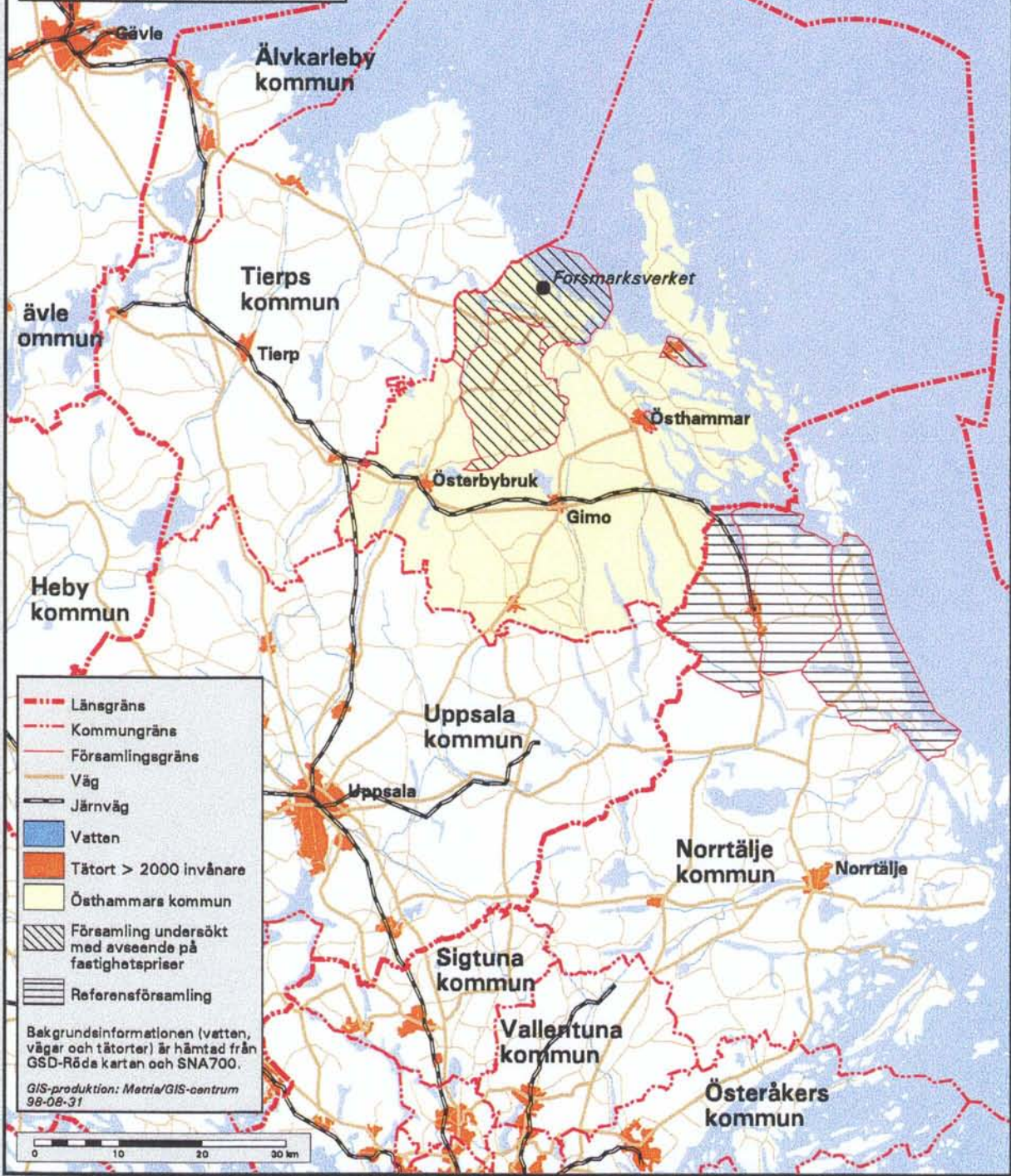
### Östhammars o Norrtälje kommuner, permanentthus



## Östhammars o Norrtälje kommuner, fritidshus



# Östhammars kommun med omgivningar



## 6.2 Delstudie Studsvik

Av Göran Klintholm, SVEFA Eskilstunakontoret

### BESKRIVNING AV NYKÖPING

#### Allmänt

Nyköping som grundlades redan på 1000-talet är belägen i Södermanland 100 km sydväst om Stockholm. Kommunen har ca 48.000 innevånare och invånarantalet har varit relativt konstant de senaste åren. År 1992 genomfördes en kommunindelning, då Gnesta och Trosa kommuner bildades i den östra delen av gamla Nyköpings kommun. Av innevånarna bor ca 30.000 i centrala Nyköping.

Nyköping har goda järnvägs- och vägförbindelser. Järnvägen går idag från Stockholm till Malmö med anslutning till Göteborg. E4 är motorväg hela vägen mot Stockholm. I närbelägna Oxelösund finns en djuphamn för godstrafik samt färjeanslutning till Polen. Stockholm-Skavsta flygplats (5 km) är fullständigt utrustad enligt IATA-handling för både passagerare och gods.

I Nyköping finns både småhus och flerbostadshus upplåtna med äganderätt/hyresrätt eller bostadsrätt.

Vad som kan ses är att man vid småhustaxeringen inte tagit särskild hänsyn till att något område ligger nära Studsvik. Kommunalskatten är något lägre än i referenskommunen.

#### Utveckling

Nyköping har ett stort antal små och medelstora företag med inriktning på service. Nyköping utgör dessutom regionalt centrum med länsstyrelse, landsting mm.

Näringslivet är inriktat på små och medelstora företag. Kommunen bedriver en aktiv företagspolitik med speciella utvecklingsprogram. En djuphamn finns i grannkommunen Oxelösund 13 km söder om Nyköping. Skavsta flygplats har under de senaste åren snabbt utvecklats till en fraktflygplats och i samband därmed har ett antal speditiofirmor etablerats. Tidigare etablerade större företag är Saab-Opel Sverige, ABB CEWE, Thormans, Alfa Laval Agri och Hackmann-Wedholm m fl.

En del av de boende i Nyköping (ca 3.000) pendlar dagligen till arbete i Södertälje eller Stockholm. De flesta arbetstillfällena finns inom handel och kommunikation 19 procent, tillverkning 11 procent och den offentliga sektorn ca 30 procent. Arbetslösheten är omkring 7 procent.

Produktionen av bostäder har de senaste åren varit låg liksom i landet i övrigt.

## BESKRIVNING AV NYNÄSHAMN

### Allmänt

Nynäshamn som anlades i slutet på 1800-talet är en kustkommun belägen 60 km söder om Stockholm. Området är kulturhistoriskt intressant med anor från ca 4500 år f Kr. Kommunen har ca 23.000 innevånare och invånarantalet har varit svagt stigande under de sista 10 åren. Nynäshamn har bra förbindelser med Stockholm genom pendeltåg och vägarna håller en bra standard. Nynäshamn har en oljehamn och är utgångspunkt för Gotlandstrafiken både för färjor och flygbåtar. Åldersfördelningen i kommunen är som riksgenomsnittet med en viss övervikt i åldrarna 0 - 10 och 50 - 60 år.

### Utveckling

Nynäshamn har påverkats positivt av den allmänna utvecklingen genom den centralisering av arbete och boende som närheten till Stockholm utgör. Kommunen har med sin kustnärlighet och skärgård varit ett bra boendeanternativ och ett naturligt rekreationsområde för stockholmarna. Samtidigt har möjligheten till bra högre utbildning och ett rikt kulturliv i Stockholm gjort att många kan tänka sig att bo inom kommunen.

Näringslivet i kommunen är inriktat på småföretagande, ca 700 företag finns, de flesta enmansföretag. De största industriföretagen är Erikssons (1913) med 825 anställda och Nynäs (1928) med 350 anställda. De flesta arbetstillfällena finns inom områdena tillverkning 20 procent, handel och kommunikation 18 procent och den offentliga sektorn med ca 30 procent. Arbetslösheten är omkring 7 - 8 procent.

Tendensen inom kommunens näringsliv bedöms som stabil särskilt med beaktande av närheten till Stockholm.

Produktionen av bostäder har de senaste åren varit låg liksom i landet i övrigt.

## URVALSKRITERIER FÖR VAL AV FÖRSAMLINGAR OCH KOMMUNER

Studsvik är en äldre anläggning från 1963 och belägen utanför tätorten. Urvalet av församlingar har skett utifrån den eventuella påverkan som kan ha skett på fastighetsmarknaden. Då anläggningen redan var etablerad före undersökningsperioden har de församlingar valts ut som angränsar till anläggningen. De utvalda församlingarna är Bälinge, Tystberga, Västerljung och Lästringe. Referensförsamlingar har varit Ludgo-Spelvik, Runtuna, Svärta och Trosa-Vagnhärad.

Nyköping är en kustkommun med stor andel fritidsbebyggelse. För att finna en lämplig referenskommun har en jämförelse skett mellan Oxelösunds och Nynäshamns kommuner vilka också är kustkommuner söder resp nordost om Nyköping. Dessa kommuner är till strukturen likartade Nyköping med den skillnaden att Nynäshamn ligger betydligt närmare Stockholm. Oxelösund är en relativt liten kommun (ca 12.000 innevånare) i jämförelse med Nynäshamn (23.000 innevånare) vilket bör innebära ett mindre antal omsatta fastigheter.

För att erhålla ett så bra jämförelsematerial som möjligt har därför Nynäshamn valts som referenskommun.

## RESULTAT

### Resultat, allmänt

Studsviksanläggningen påbörjades 1963 alltså redan innan undersökningsperioden vilket möjligen gör det svårt att finna några tendenser i undersökningsmaterialet. Hade man väntat sig några klara negativa tendensen mellan området kring Studsviksanläggningen och de övriga områdena så kan man i vart fall inte klart läsa ut det av det statistiska underlaget. Prisutvecklingen följer i stort sett konjunkturutvecklingen under undersökningsperioden. Klart är dock att fritidshusen under perioden ökat mer i värde jämfört med permanenthusen. I samband med fastighetstaxeringen åren 1981-1996 har man inte ansett att anläggningen påverkat fastighetspriserna. Några fall har prövats i domstol men inte medfört någon annan uppfattning.

### Resultat avseende permanenthus

När det gäller permanenthusen skiljer sig inte Studsviksgruppen väsentligt från övriga områden. Något förvånande är dock att Studsviksgruppen har en något bättre prisutveckling. Denna bättre prisutveckling är särskilt markant under åren 1974-1980. Prisutvecklingen i Studsviksgruppen är under hela undersökningsperioden bättre än inom det angränsande referensområdet. Skillnaderna i övriga områden är små och bedöms därför ligga inom felmarginalen. Det finns alltså ingenting i materialet som tyder på att permanenthusen i Studsviksgruppen utvecklats sämre än inom övriga områden, snarare likartad.

### Resultat avseende fritidshus

Vad gäller fritidshusen skiljer sig Studsviksgruppen från övriga. Något förvånande är att Studsviksgruppen har en bättre prisutveckling än alla övriga områden. Prisutvecklingen i Studsviksgruppen är också markant bättre under hela undersökningsperioden än inom det angränsande referensområdet. Inom Studsviksgruppen kan man även konstatera att prisutvecklingen har varit bättre under hela undersökningsperioden jämfört med övriga områden som har en likartad och lägre utveckling.

### Resultat på Kommunivå

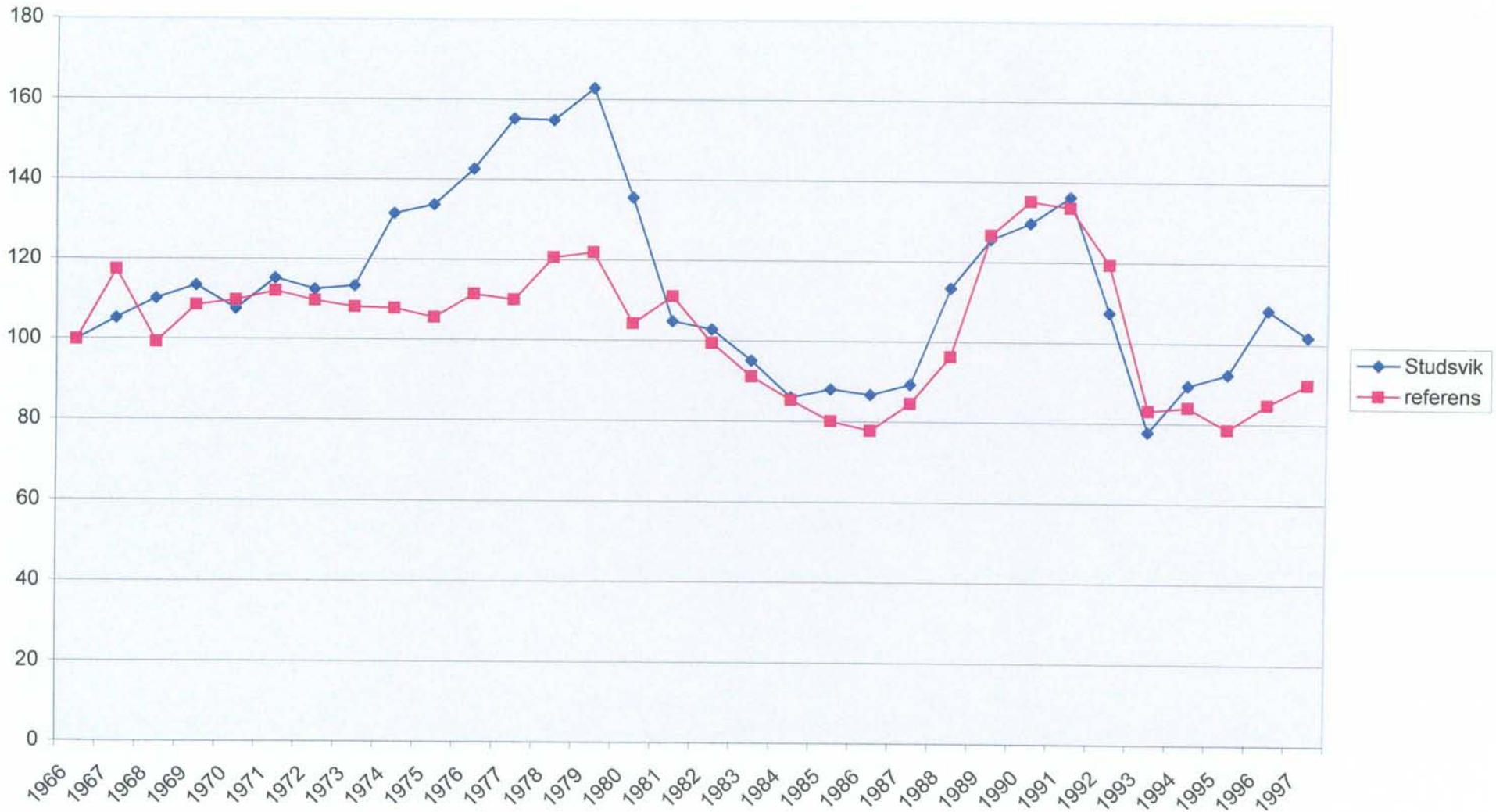
Jämförelsen mellan Nyköpings och Nynäshamns kommuner visar på en likartad prisutveckling både när det gäller permanent- och fritidshus med generellt en något högre nivå för Nyköping.



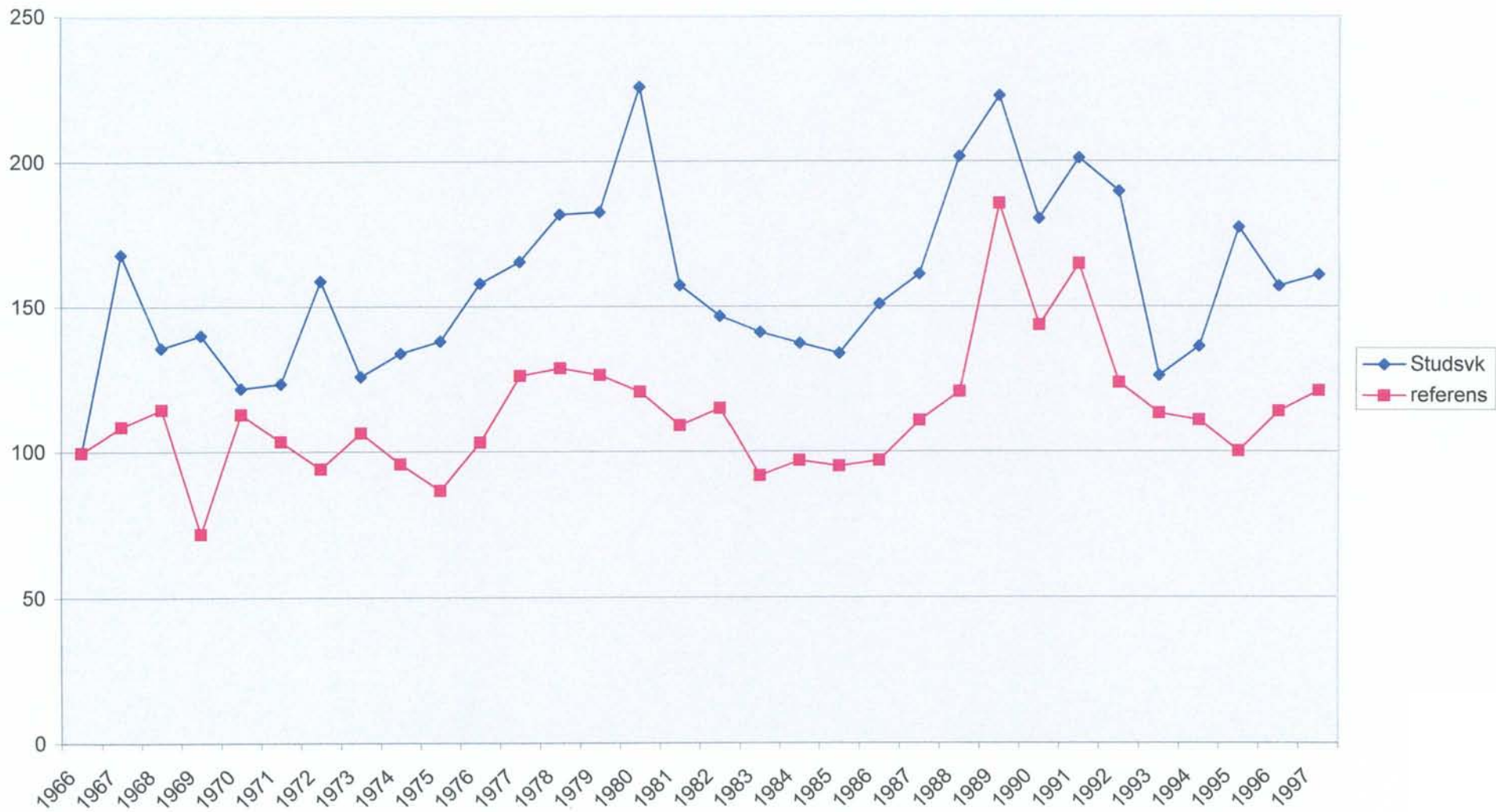
**Avslutande kommentarer**

Det statistiska materialet för undersökningen utgår från året 1966, alltså tre år efter det att anläggningen påbörjats, varför någon klar tendens före och efter inte kan konstateras. De variationer som finns i materialet är alltså små och inom felmarginalen med undantag av fritidshusen inom Studsviksgruppen vilka visar en tendens till att ha utvecklats bättre än övriga områden. Underlaget för undersökningen får anses så bra att man med viss säkerhet kan bedöma ovanstående slutsatser. Det går också att konstatera att Studsviksanläggningen inte påverkat prisutvecklingen något märkbart. Snarare är det så att utvecklingen för permanenthus varit likartad och för fritidshus något bättre än i närliggande områden.

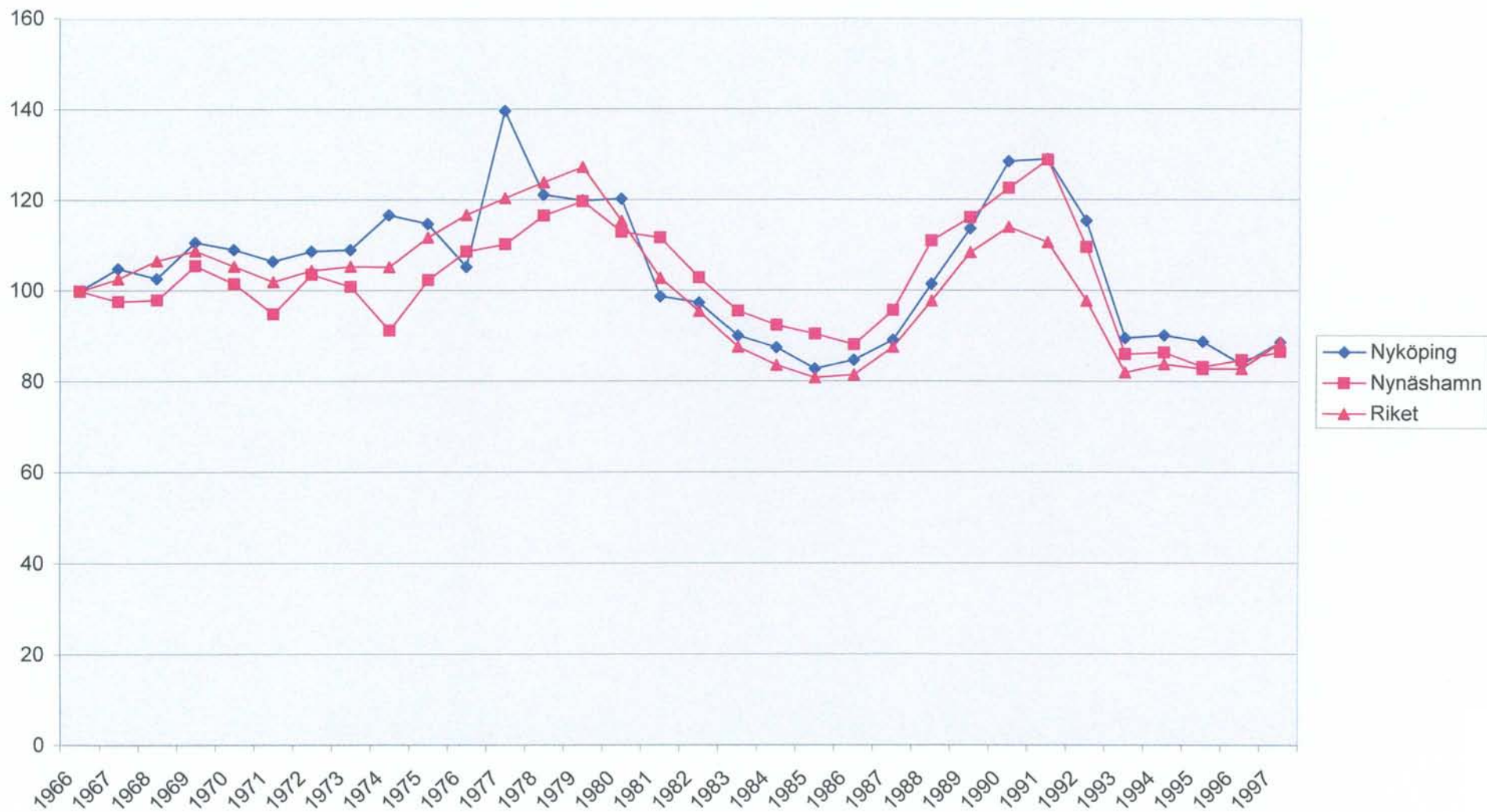
### Studsвик, permanentthus, församlingar



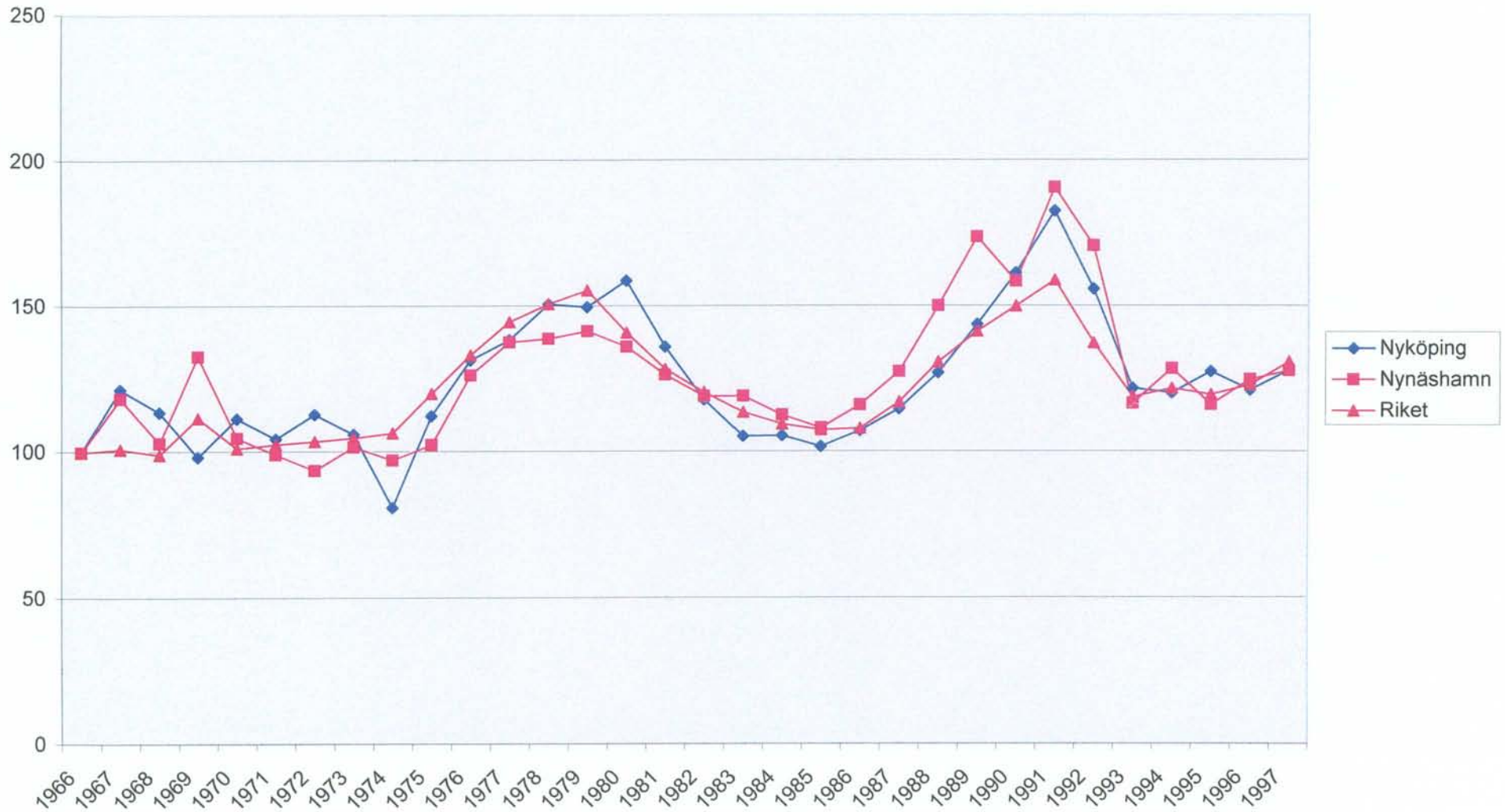
### Studsvik, fritidshus, församlingar



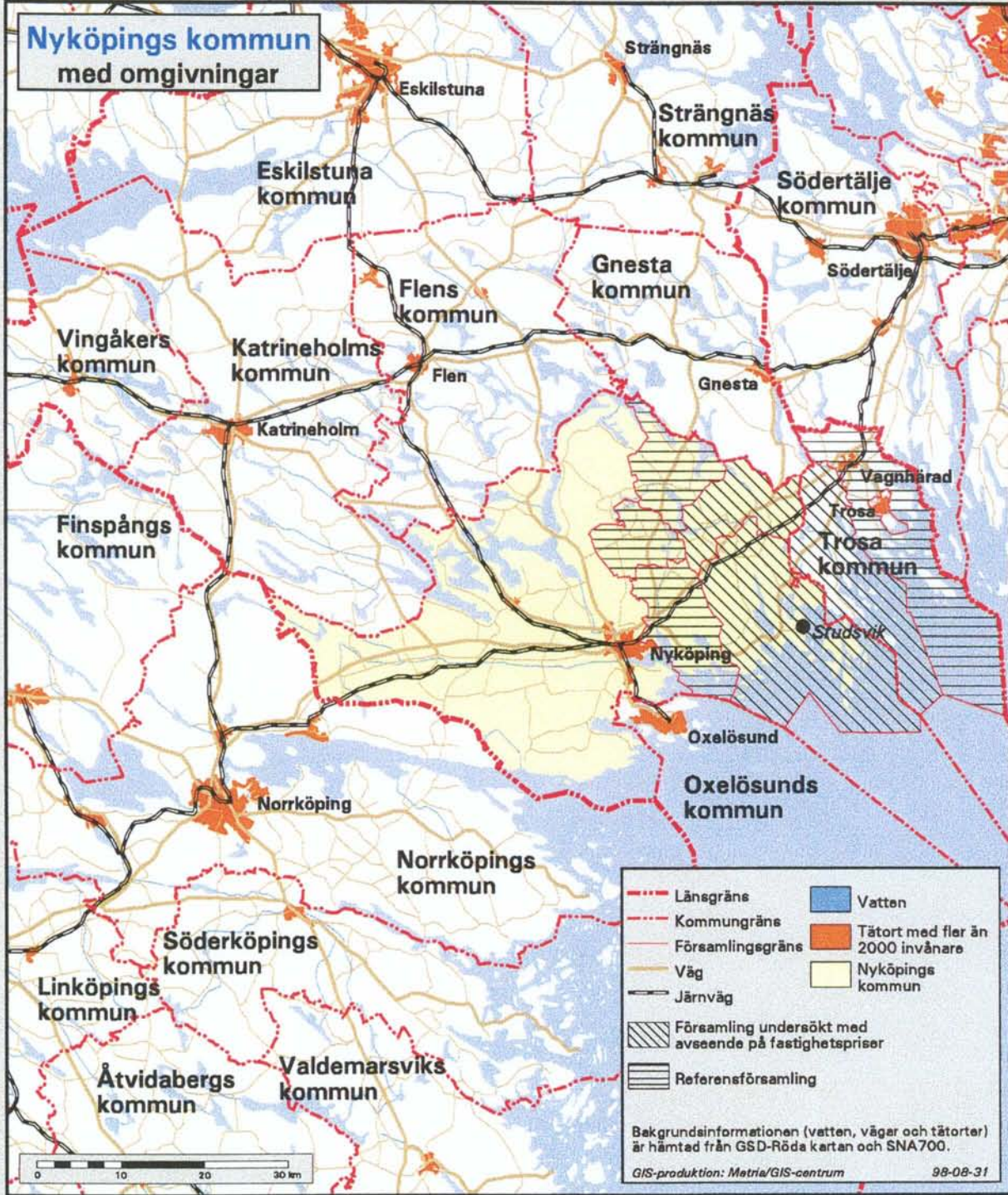
### Nyköpings o Nynäshamns kommuner, permanentus



### Nyköpings o Nynäshamns kommuner, fritidshus



**Nyköpings kommun  
med omgivningar**



- Länsgräns
- ... Kommungräns
- Församlingegräns
- Väg
- Järnväg
- Vatten
- Tätort med fler än 2000 invånare
- Nyköpings kommun
- ▨ Församling undersökt med avseende på fastighetspriser
- ▬ Referensförsamling

Bakgrundsinformation (vatten, vägar och tätorter) är hämtad från GSD-Röda kartan och SNA700.  
GIS-produktion: Metria/GIS-centrum 98-08-31

## 6.3 Delstudie Oskarshamn

Av Håkan Ackesjö, SVEFA Kalmarkontoret

### BESKRIVNING AV OSKARSHAMN

#### Allmänt

Oskarshamns kommun är en kustkommun med en måttlig skärgård som inte är särskilt påverkad av något större tryck utifrån vad gäller fritidsboende. Det bor ca 27.000 personer i kommunen och invånarantalet har varit stabilt i många år. Den offentliga sektorn är ganska liten och det finns en hel del industrier som under hela lågkonjunkturen har medfört att Oskarshamn har haft en något lägre arbetslöshet än genomsnittet i riket. Sannolikt har kärnkraftverket skapat många arbetstillfällen i Oskarshamn sedan det byggdes. Man har av någon anledning haft mycket svårt för att locka till sig turister. Det är ingen typisk semesterort. Kommunalskatten ligger något lägre än i referenskommunen Mönsterås men Oskarshamn är ingen lågskattekommun. Närmaste storstadsregion är Linköping-Norrköping men deras primära intresse av kusten ligger längre norrut mot Bråviken. Man har inte i samband med småhustaxeringarna tagit särskild hänsyn till att något område ligger nära kärnkraftverket.

#### Utveckling

Tidigare på 1960- och 1970-talet hade Oskarshamn en större andel tyngre industrier med varvet som den kanske mest dominerande arbetsplatsen. Hamnverksamheten har hela tiden varit av vikt för kommunen. Man har en djup och skyddad bra handelshamn. Utskeppningen av trävaror är stor. Varvet är nu ett mindre reparationsvarv. Delar av det gamla varvet används idag för verksamheter som hör ihop med kärnkraften, t ex byggande av prototyper till avfallsembalering. Kärnkraftverket i närheten av Oskarshamn har sannolikt inneburit att man ända från 1960-talet har kunnat hålla befolkningsantalet uppe och att många arbetstillfällen skapats i bygg-, tjänste- och servicesektorn. Som på alla liknande orter har man byggt många småhus på 1970- och 1980-talen. Dock inte anmärkningsvärt mycket eller annorlunda än på andra platser. Idag finns en viss oro för vad som ska hända om kraftverket ska minska antalet reaktorer. Färjetrafiken till och från Gotland har hela tiden utvecklats med större och större färjor.

### BESKRIVNING AV MÖNSTERÅS

#### Allmänt

Mönsterås kommun är en kustkommun med en måttlig skärgård som inte är särskilt påverkad av något större tryck utifrån vad gäller fritidsboende. Det bor ca 14.000 personer i kommunen och invånarantalet har ökat mycket långsamt i många år. Den offentliga sektorn är liten men det finns en hel del industrier. Under hela lågkonjunkturen har Mönsterås haft en något högre arbetslöshet än genomsnittet i riket. I Mönsterås har man lyckats något bättre än Oskarshamn

vad gäller att locka till sig turister. Det är dock ingen typisk semesterort men orten lever upp på sommaren. Kommunal skatten ligger något högre än i Oskarshamn. Mönsterås är dock ingen högskattekommun. Närmaste storstadsregion är Linköping-Norrköping men deras primära intresse av kusten ligger längre norrut mot Bråviken.

### **Utveckling**

Mönsterås är en relativt liten kommun med måttlig utveckling. Kommunen ligger fint vid Kalmarsund och har lockat till sig en del pendlare som byggt villor under årens lopp. Det har dock inte varit fråga om stora utbyggnadsområden utan en nyexploatering av den omfattning som var normal på 1970- och 1980-talen. Det finns en del personer som pendlar till Kalmar och Oskarshamn. Det är ca 4 mil till båda orterna (något närmare till Oskarshamn). Utvecklingen har i stort bestått i "på stället marsch". Man har inte drabbats av stora omstruktureringar eller nyetableringar. Mönsterås Bruk är ett pappersmassabruk ca en mil norr om samhället Mönsterås. Det byggdes från början 1958 men har undan för undan byggts ut. Idag är det kommunens största arbetsplats med ca 450 anställda. På den senaste tiden har det ifrågasatts om bruket förorenar vattnet i Kalmarsund eller inte.

## **URVALSKRITERIER FÖR VAL AV FÖRSAMLINGAR OCH KOMMUNER**

Området kring Oskarshamnsgruppen (OKG) består av tre landsortsförsamlingar i Oskarshamns kommun vid kusten kring OKG. Det är Misterhults norra kbfd, Misterhults södra kbfd och Döderhults kbfd. Referensområdet består av tre kustförsamlingar ca 6 mil söder om OKG som är relativt likartade de kring OKG. Det är Ålems och Mönsterås församlingar i Mönsterås kommun samt Ryssby församling i Kalmar kommun. Motivet att välja referensområdet söderut mot Mönsterås - Kalmar i stället för norrut mot Västervik beror på att området norrut är mer påverkat av utlänningar och storstadsområdet Linköping-Norrköping än vad fallet är för Oskarshamns och Mönsterås kommuner. Oskarshamnsområdet bedöms därför vara mer likt Mönsteråsområdet än området kring Västervik.

## **RESULTAT**

### **Resultat, allmänt**

Om man hade förväntat sig några klara skillnader mellan området kring Oskarshamnsverket och referensområdet så går det i vart fall inte att dokumentera detta från det statistiska underlag som delgivits oss. Däremot skiljer sig prisutvecklingen åt mellan fritidshus och permanentus. Dock inte påtagligt på ortsnivå utan det är så att fritidshus har ökat mer i värde än permanentus. Nedan redovisas hur permanentus respektive fritidshus kring Oskarshamnsgruppen skiljer sig från samma slags hus i de olika undersökta områdena. Även de olika berörda kommunernas prisutveckling kommenteras.



**Resultat avseende permanenthus**

Vad gäller permanenthusen skiljer sig inte undersökningsområdet väsentligt från något annat område. Undersökningsområdet är, kanske något förvånande, lite bättre än referensområdet. Det är kanske mindre förvånande att undersökningsområdet är mycket likt Oskarshamns kommun. Undersökningsområdet är också något bättre än Mönsterås kommun. Jämför man med riket i sin helhet är undersökningsområdet aningen bättre. Skillnaderna är dock så små att de kan ligga inom en "felmarginal". Det finns inget som tyder på att permanenthusen kring Oskarshamnsverket har utvecklats sämre än i något annat område.

**Resultat avseende fritidshus**

Vad gäller fritidshusen skiljer sig inte undersökningsområdet väsentligt från något annat område. Undersökningsområdet är, kanske något förvånande, lite bättre än referensområdet. Det är kanske mindre förvånande att undersökningsområdet är mycket likt Oskarshamns kommun. Undersökningsområdet är också något bättre än Mönsterås kommun. Jämför man med riket i sin helhet är undersökningsområdet något sämre. Skillnaderna är dock så små att de kan ligga inom en "felmarginal". Det finns inget som tyder på att fritidshusen kring Oskarshamnsverket har utvecklats sämre än i något annat område i närheten. Däremot kan man se att fritidshusen i denna del av landet inte riktigt hängt med genomsnittet i riket.

**Resultat på kommunnivå**

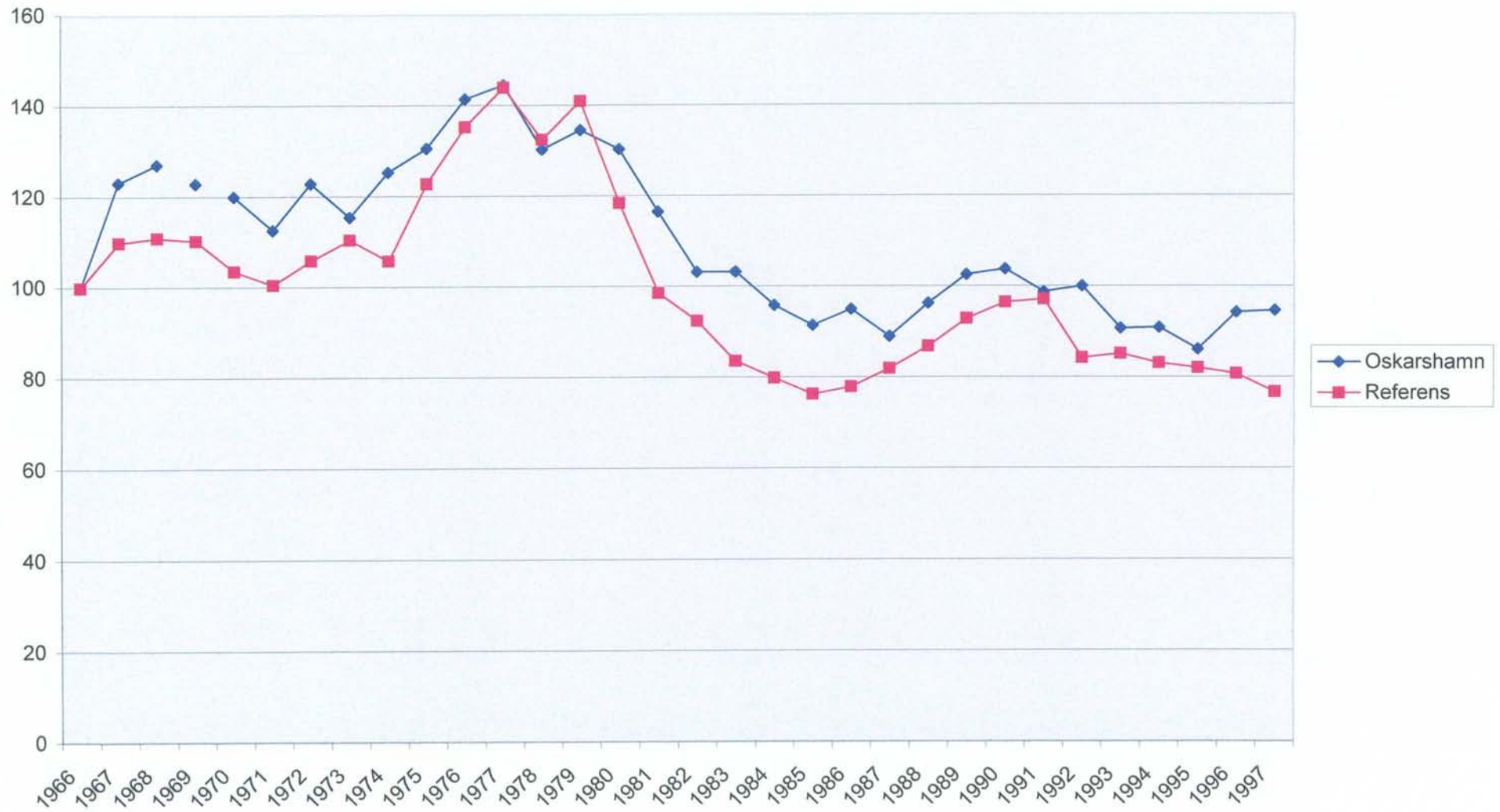
För permanenthus kan man se att dessa utvecklats något bättre i Oskarshamn än i Mönsterås. Detta beror sannolikt på att Oskarshamn är en ort som klarat den senaste lågkonjunkturen förhållandevis bra med bl a begränsad arbetslöshet. Dessutom är Oskarshamn en större kommun än Mönsterås och klarar påfrestningar och nysatsningar lite bättre än en relativt sett mindre kommun som Mönsterås.

För fritidshus kan man se att dessa utvecklats något bättre i Oskarshamn än i Mönsterås. Detta är något förvånande eftersom Mönsterås får betraktas som en mer fritids- och sommarort än Oskarshamn. Möjligtvis kan det vara så att trycket på fritidshusen är något större i Oskarshamn än i Mönsterås beroende på att det är lite närmare till Linköping-Norrköping där det finns en relativt köpstark kategori människor.

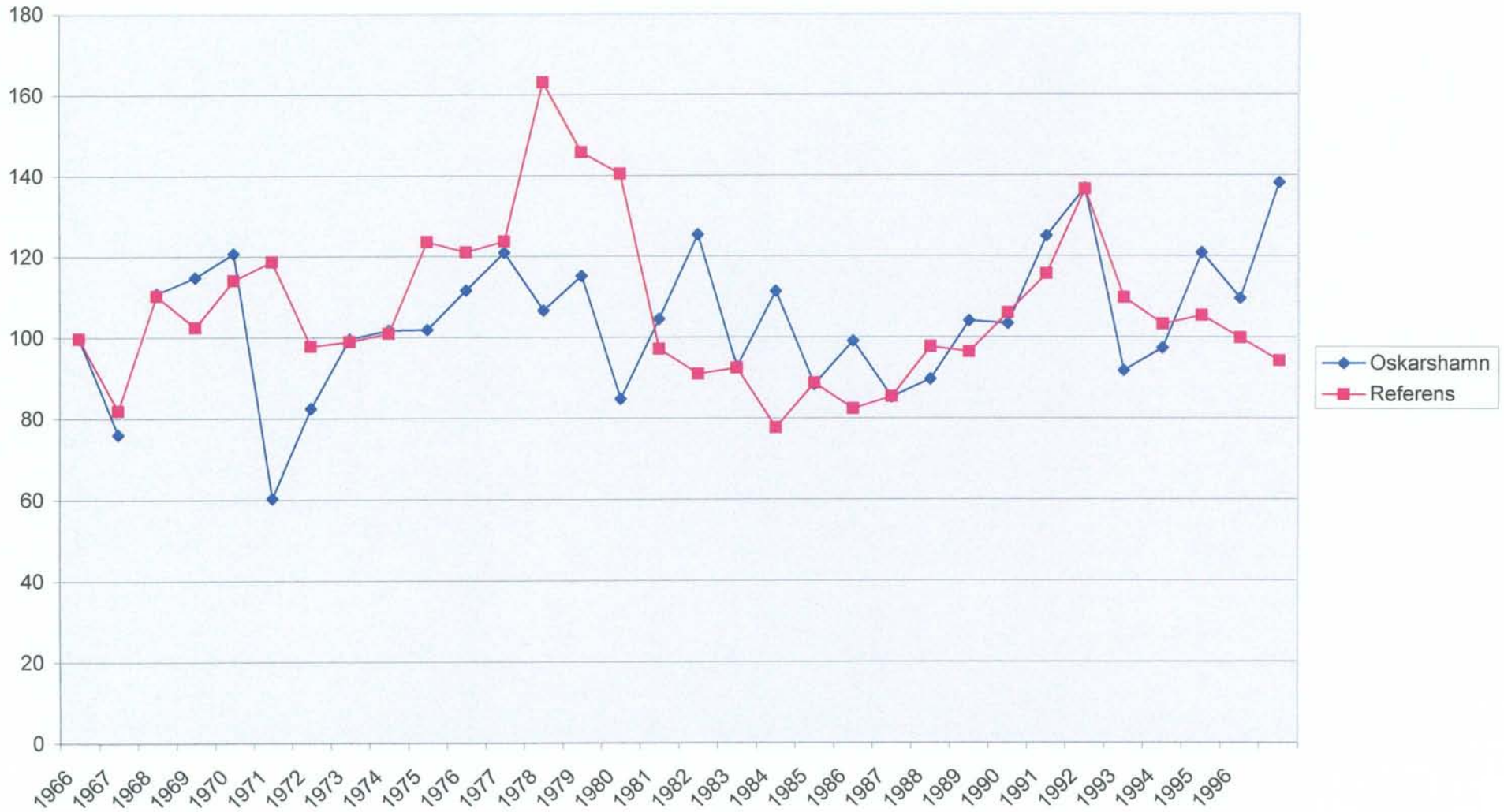
**Avslutande kommentarer**

Det statistiska materialet som utgör underlag för bedömningarna ovan utgår från förhållandena det specifika året 1966. Detta ger ett visst förhållande om serien fortsätter ett antal år framöver. Om utgångsåret varit 1967 i stället skulle ett något annorlunda resultat ha erhållits. Små variationer kan man därför inte påstå vara en säker trend eller liknande. Underlaget är däremot så bra att man skulle kunna dra säkra slutsatser om man över den undersökta perioden kunnat se att en sifferserie avviker mer och mer från en annan serie. Sådana avvikelser finns endast i mycket liten omfattning i de undersökta områdena kring Oskarshamnsgruppen. Med andra ord går det inte att från denna undersökning påvisa en märkbart annorlunda prisutveckling kring Oskarshamnsgruppen än vad fallet är i närliggande liknande områden. Man kan emellertid se en svacka för fritidshusen kring Oskarshamnsverket i slutet av 1960-talet och början på 1970-talet. Den återhämtades dock redan till 1973 och är inte påvisbar därefter. Med relativt stor sannolikhet kan man också se att prisutvecklingen på fritidshus i hela regionen inte riktigt hängt med utvecklingen för fritidshus i riket i sin helhet.

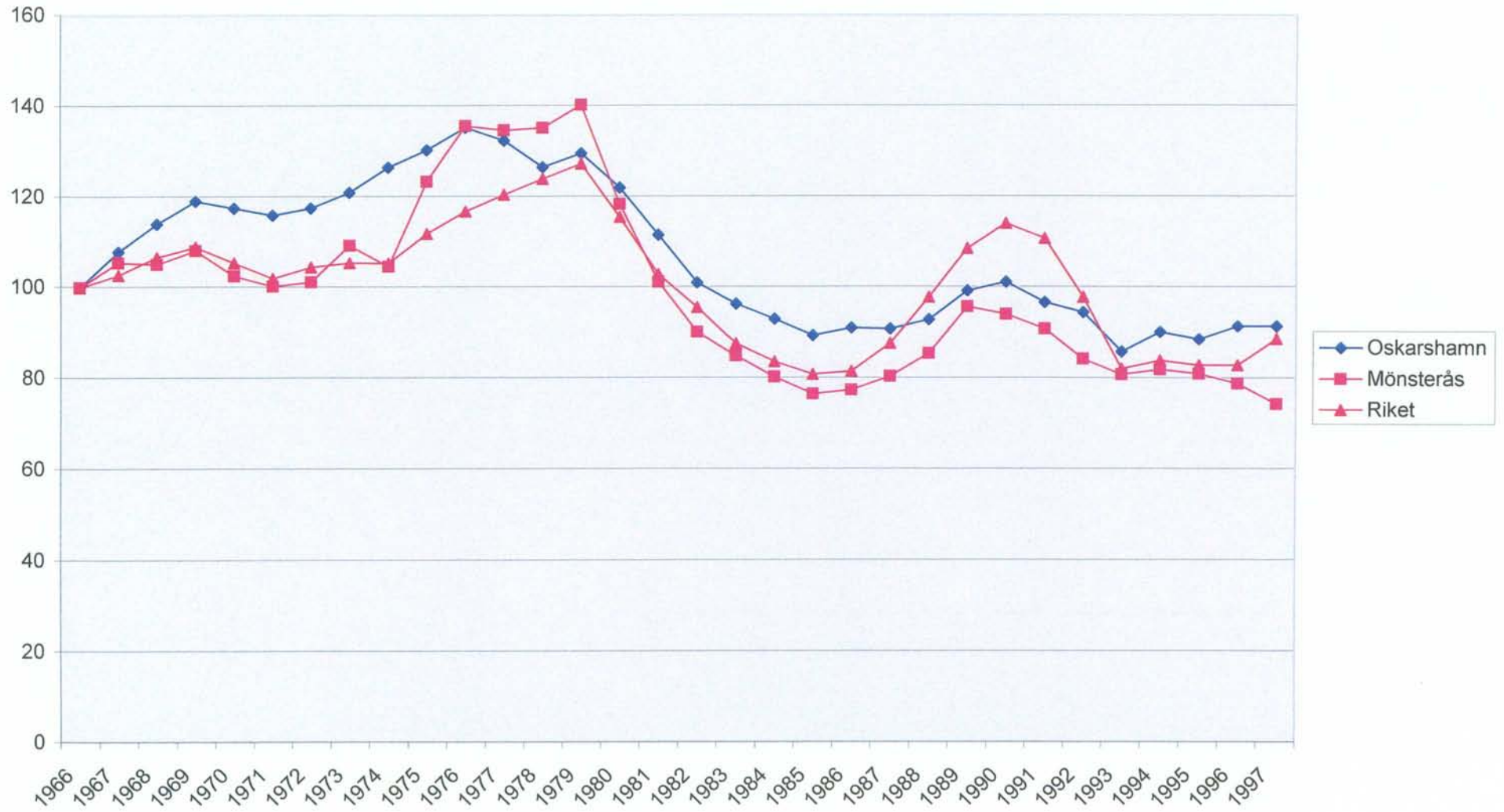
### Oskarshamn, permanentthus, församlingar



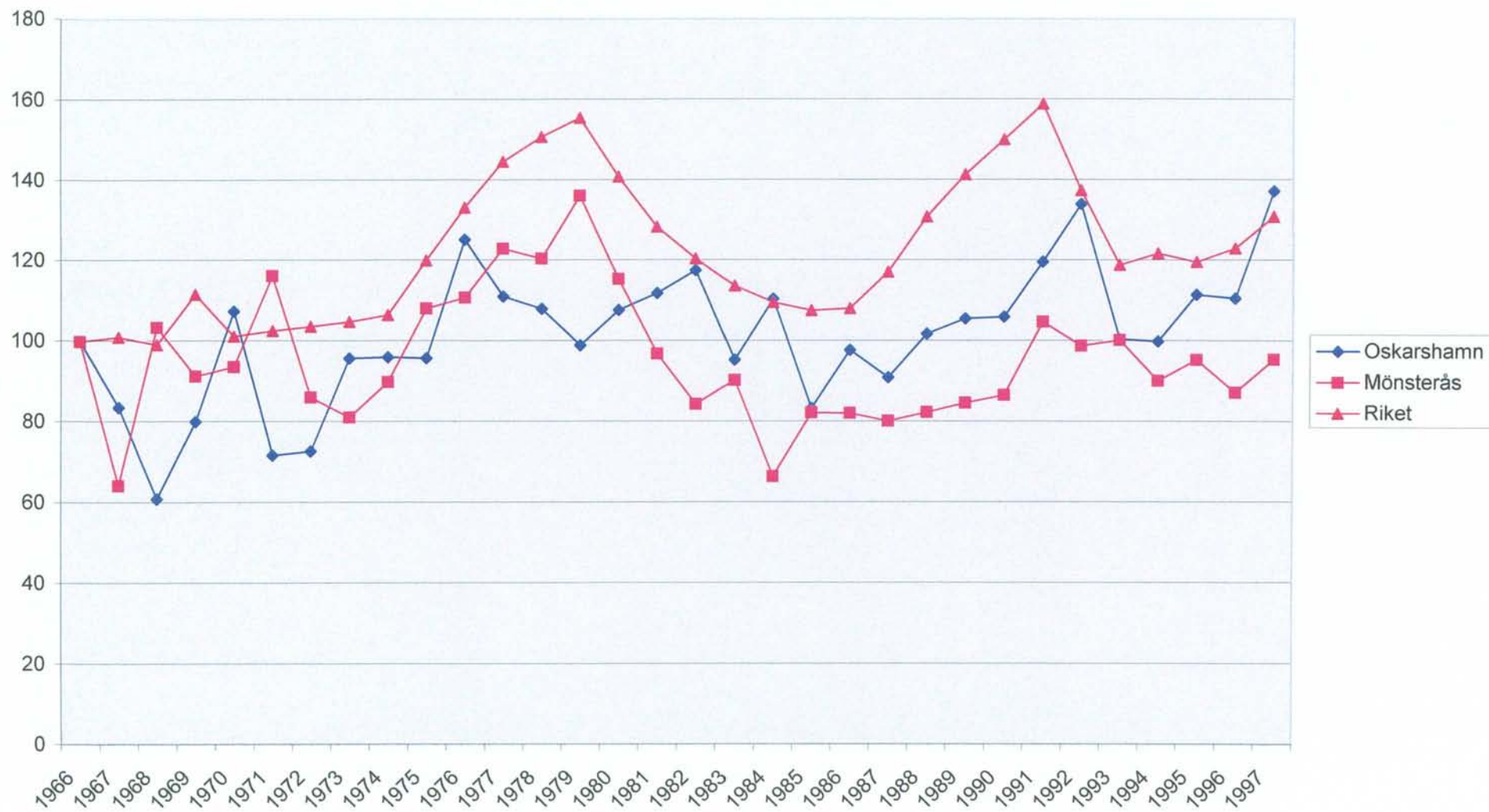
### Oskarshamn, fritidshus, församlingar



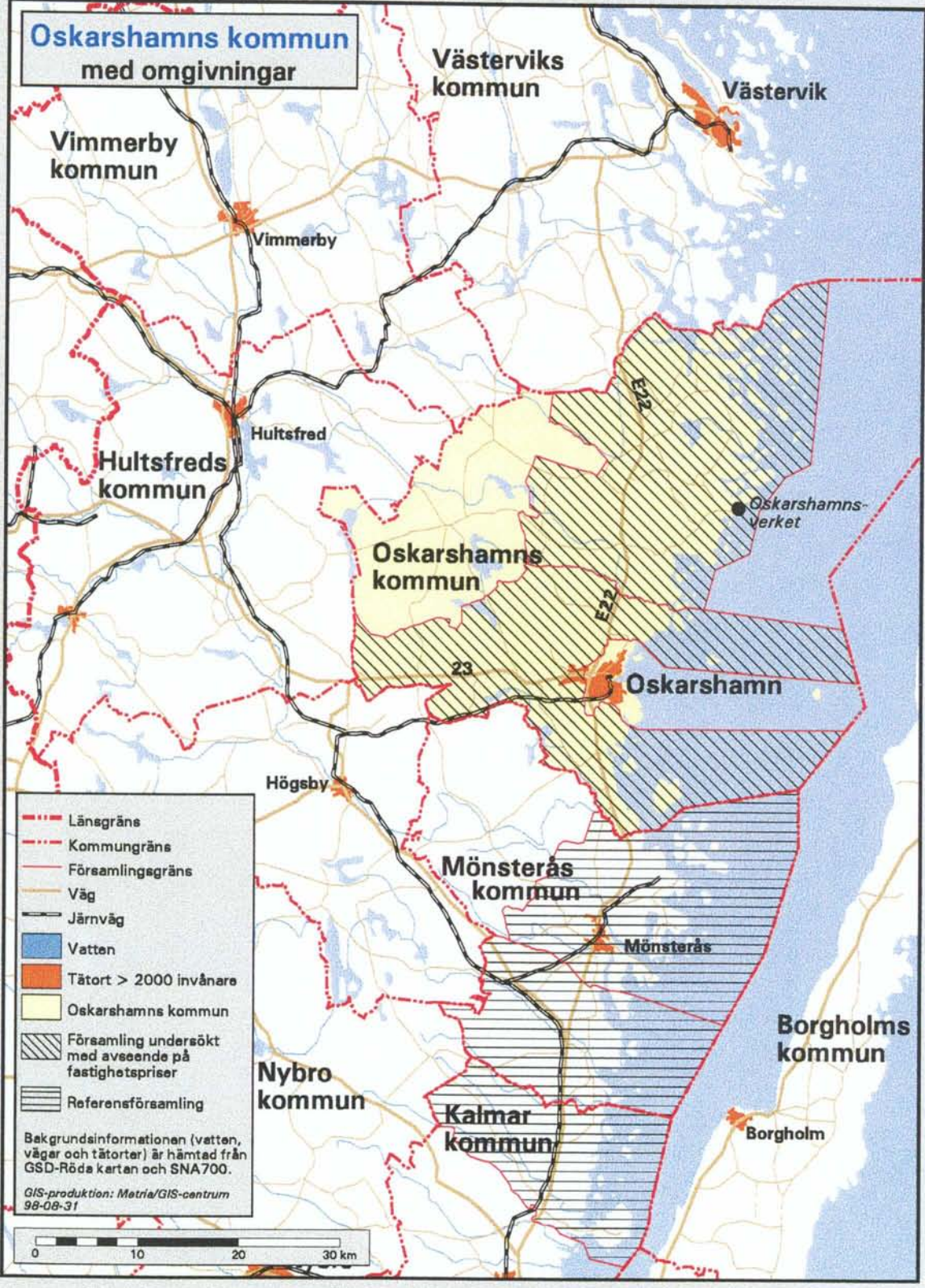
### Oskarshamns o Mönsterås kommuner, permanentus



### Oskarshamns o Mönsterås kommuner, fritidshus



**Oskarshamns kommun  
med omgivningar**



## 6.4 Delstudie Barsebäck

Av Per Wieslander, SVEFA Malmökontoret

### BESKRIVNING AV KÄVLINGE

#### Allmänt

Kävlinge kommun är belägen i sydvästra Skåne, ca 20 km norr om residensstaden Malmö. Goda kommunikationer och en närhet till såväl Malmö, Lund som Landskrona gör att kommunen utgör ett alternativ både som bostads- och etableringsort. Kävlinge är visserligen en kustkommun men tätorterna är inte belägna i anslutning till kustremsan.

Befolkningen i Kävlinge kommun uppgår till ca 24.000 invånare. Kävlinge kommun har under ett antal år haft en positiv befolkningstillväxt men under de senaste två åren har befolkningen minskat med sammanlagt ca 180 invånare. Detta är beroende på utflyttning från kommunen. Antalet födda i kommunen överstiger antalet avlidna. Befolkningsmässigt uppvisar kommunen ett överskott gentemot riket i åldersgrupperna 0-9, 10-19 samt ett underskott i ålderskategorierna 70-79 och 80+.

Tätorterna i kommunen är Kävlinge, Furulund, Löddeköpinge, Hofterup och Dösjebro. Av befolkningen i kommunen bor ca 80 procent i tätorterna.

I kommunen finns ca 7.300 arbetstillfällen. De största arbetsgivarna är Kävlinge kommun, Barsebäcks Kraft, Skanek och Scan Syd Livsmedel. Näringslivet domineras av livsmedelsindustrin. Kävlinges beroende av det egna näringslivet är dock inte stort. Ca 40-45 procent av kommunens förvärvsarbetande pendlar dagligen till framför allt Malmö och Lund. Detta innebär att Kävlinge påverkas starkt av näringslivet i dessa kommuner.

Arbetslösheten (räknat i procent av befolkningen 16-64 år) i Kävlinge kommun uppgick vid den senaste mätningen i mars 1998 till 3,3 procent vilket är mindre än Skåne (5,4%) och riket i övrigt (4,7%). Antalet arbetslösa har under det senaste året vidare minskat med 1,5 procent.

Skattesatsen 1997 i kommunen är 29:08 vilket skall jämföras med genomsnittet i riket som är 31:66.

#### Utveckling

I Kävlinge kommun har det skett stora utbyggnader för småhus framför allt under 1970-talet i Löddeköpinge och Hofterup. Viss nybebyggelse har även skett under slutet på 1980-talet och framför allt i Löddeköpinge och i Kävlinge tätorter.



Totalt finns enligt uppgifter från SCB ca 7.100 lägenheter i småhus i kommunen med följande fördelning med avseende på byggnadsår:

Tidsperiod	Antal småhus
-1940	1.432
1941-1960	716
1961-1970	1.391
1971-1980	1.928
1981-1990	1.182

Vidare har en expansion skett av Center Syd under senare år. Center Syd är ett stort köpcentra beläget vid Löddeköpinge.

## BESKRIVNING AV SVEDALA

### Allmänt

Svedala kommun är belägen i sydvästra Skåne ca 15 km sydost om residensstaden Malmö. Svedala kommun har ett gott pendlingsläge till Malmö, Lund och Trelleborg. I Svedala kommun finns Sturups flygplats med inrikes- och utrikesflyg. Svedala utgör ett alternativ framför allt som bostadsort.

I Svedala kommun bor ca 17.800 personer. Svedala kommun har under ett antal år haft en positiv befolkningstillväxt. Under de senaste tre åren har dock befolkningen minskat med sammanlagt 228 invånare. Detta är i Svedalas fall beroende på utflyttning från kommunen. Antalet födda i kommunen överstiger antalet avlidna. Befolkningsmässigt uppvisar kommunen ett överskott gentemot riket i åldersgrupperna 0-9, 10-19 samt ett underskott i ålderskategorierna 20-29, 70-79 och 80+.

I kommunen finns fler barnfamiljer och färre ensamstående än genomsnittet för landets kommuner.

Tätorterna i kommunen är Svedala, Bara, Klågerup, Sjödiken och Holmeja. Av kommunens invånare bor ca 70 procent i tätorter.

5.700 svedalabor pendlar till sina arbeten på annan ort. 4.000 av dessa arbetar i Malmö. 2.600 personer pendlar från en annan ort till sitt arbete i Svedala.

Av de boende i Svedala arbetar de flesta, 2.100 personer, inom handel och kommunikation. Många av dessa arbetar på Sturups flygplats. Ungefär 1.600 personer arbetar inom sjukvård och omsorg, och ungefär 1.600 personer inom tillverkningsindustrin. Två tredjedelar av dem som arbetar inom sjukvård och industri har sitt arbete på annan ort än Svedala, vanligen Malmö eller Lund. Totalt har 5.529 personer sin arbetsplats inom Svedala kommun.

Arbetslösheten (räknat i procent av befolkningen 16-64 år) i Svedala kommun uppgick vid den senaste mätningen i mars 1998 till 3,9 procent vilket är mindre än Skåne (5,4%) och riket i övrigt (4,7%). Antalet arbetslösa har under det senaste året vidare minskat med 1,1 procent.

Skattesatsen 1997 i kommunen är 30:30 vilket skall jämföras med genomsnittet i riket som är 31:66.

## Utveckling

Stora utbyggnader har skett i Svedala, Bara och Klågerup under framför allt 1970- talet vad avser småhus. I Svedala har Sturups flygplats inneburit att vägnätet förbättrats och utvidgats för att underlätta pendling till bl a Malmö. I Svedala kommun finns ca 5.200 lägenheter i småhus enligt uppgifter från SCB med följande fördelning med avseende på byggnadsår:

Tidsperiod	Antal småhus
-1940	1.282
1941-1960	253
1961-1970	732
1971-1980	1.769
1981-1990	970

Upprustning och elektrifiering av lokaltågtrafiken har skett under senare år. I övrigt har ingen nämnvärd produktion skett av vare sig bostäder, kommersiella lokaler eller industrier.

## URVALSKRITERIER FÖR VAL AV FÖRSAMLINGAR OCH KOMMUNER

I Kävlinge kommun har tre av de större församlingarna, befolkningsmässigt sett, valts ut nämligen Kävlinge, Löddeköpinge och Hofterup. Anledningen till valet av dessa församlingar är att antalet försäljningar av småhusfastigheter skall vara tillräckligt stort vid analyserna.

Kävlinge kommun kännetecknas av att befolkningen till stor del pendlar till andra kommuner och orter såsom Malmö och Lund. Kävlinge kommun är visserligen en kustkommun men bebyggelsen är inte koncentrerad till kusten som i många andra kustkommuner i Skåne. Referensobjekten vad avser permanentus har valts ut på så sätt att Svedala tätort är huvudort inom kommunen på samma sätt som Kävlinge tätort och har likvärdiga förutsättningar som huvudorter inom respektive kommun med kommunal service m m.. Storleksmässigt är dessa orter likvärdiga. Beträffande Hofterup och Hjärup/Klågerup är orterna storleksmässigt likvärdiga samt har samma förhållanden avseende pendling till Malmö/Lund. Sammanfattningsvis kan de analyserade orterna i Barsebäcks-gruppen sägas vara likvärdiga vad avser befolkningsmängd, tidigare utbyggnadshastighet av småhusfastigheter, pendlingsavstånd till större orter samt jämförbara kommunala förhållanden som referensgruppen.

Visserligen finns det närliggande kommuner till Kävlinge, t ex Lomma. Denna kommun bedöms dock påverkas av Barsebäck i samma utsträckning som Kävlinge kommun. En annan kommun som är närliggande är Landskrona vilken dock uppvisar andra egenskaper i form av dels en större centralort, dels en mindre pendling till Malmö/Lund.

Fördelen att använda sig av Svedala kommun samt Uppåkra församling i Staffanstorps kommun, trots att kommunerna inte är belägna i direkt anslutning till Kävlinge kommun, är att troligen andra faktorer har påverkat prisutvecklingen på småhusmarknaden än förekomsten av Barsebäck. Man kan därmed eventuellt särskilja effekter av Barsebäck mellan Kävlinge kommun och Svedala kommun /Uppåkra församling i Staffanstorps kommun.

Förekomsten av fritidshus är begränsad i Kävlinge kommun. Därvid har hela kommunen valts som undersökningsområde. Som referensområde har valts Trelleborgs kommun och Lunds kommun. I Trelleborgs kommun bedöms fritidshusen vara belägna längs kusten och i Lund bedöms förekomsten av fritidshus vara belägna i de östra delarna av kommunen.

Referensgrupp har valts med beaktande av förutsättningarna för fritidshusboende i Kävlinge kommun som kännetecknas av ett fritidshusboende i närheten av större städer och med en närhet till havet.

## RESULTAT

### Resultat, allmänt

SVEFA har erhållit sammanställt ortsprismaterial från SCB under tidsperioden 1966-1997. Materialet har analyserats vad avser prisutveckling under hela perioden samt delats upp på perioder som varit likvärdiga i fastighetsprisutvecklingshänseende. Anledning till detta är att kunna finna om det under hela perioden (1966-1997) finns skillnader som kan tänkas ha en förklaring i andra faktorer än vad som innefattas i en "normal" prisutveckling på permanent- och fritidshusfastigheter. Jämförelser har även gjorts mot kommunsiffror samt rikssiffror.

Resultatet vad avser permanentus är att det inte föreligger någon nämnvärd skillnad i prisutvecklingen mellan Barsebäckgruppen och referensgruppen under analysperioden. Vad avser fritidshus kan noteras en något kraftigare positiv prisutveckling för Barsebäckgruppen gentemot referensgruppen.

### Resultat avseende permanentus

Fastighetsprisutvecklingen under perioden 1966-1997 kan delas in i sex faser. Under perioden 1966-1973 var fastighetsprisutvecklingen svagt positiv. Under denna period steg priserna i referensområdet något mer än i Barsebäckgruppen, detta troligen beroende på en kraftig prisutveckling i Hjärup (del av Staffanstorps) då kommunerna Svedala och Kävlinge har haft mycket likartade prisutvecklingar under denna period. Under perioden 1973-1979 utvecklades priserna än mer positivt och Barsebäckgruppen steg något mer än referensgruppen. Perioden 1979-1986 kännetecknas av en mycket liten prisstegring generellt sett. Under denna period steg priserna något mindre än i referensgruppen. En kraftig utveckling av priserna sker därefter under perioden 1986-1991 och Barsebäckgruppen stiger då kraftigare än referensgruppen. I detta fall finns det dock en påverkan troligen från Hjärup då siffrorna för Kävlinge kommun gentemot Svedala visar på det motsatta förhållandet nämligen att prisutvecklingen är något kraftigare i Svedala. En annan förklaring kan vara att landsbygden i Svedala skulle vara mer attraktiv under denna period än landsbygden i Kävlinge. Då antalet försäljningar troligen är fler i Hjärup än skillnaden i attraktivitet mellan landsbygdsområdena så ligger stora delar av förklaringen troligen i utvecklingen av fastighetspriser i Hjärup. Därefter sker en negativ utveckling av fastighetspriserna som är tämligen likvärdig i Barsebäckgruppen och referensgruppen, möjligen något större nedgång i Barsebäckgruppen. Sedan 1993 har priserna stigit svagt i såväl Barsebäckgruppen som i referensgruppen.

Vad avser omsättningen av fastigheter uppvisar Barsebäcksgruppen och referensgruppen generellt likartade tendenser förutom på ett par punkter. Perioden 1974 till 1976 steg omsättningen i Barsebäcksgruppen relativt kraftigare än i referensgruppen. Under 1977 sjönk omsättningen i Barsebäcksgruppen till mer än hälften (enligt uppgift samma år som reaktor två i Barsebäck laddades) än under tidigare år som dock präglades av en relativt hög omsättning. Året därpå, 1978, var omsättningen dock tillbaka i vad som får anses normalt vad avser omsättningen på fastigheter i Barsebäcksgruppen. Båda grupperna hade även under 1980 en kraftig minskning i omsättningen av fastigheter. Under åren 1986 till 1991 var omsättningen relativt sett högre i Barsebäcksgruppen än i referensgruppen vilket även kan avläsas i en kraftigare prisutveckling.

De generella tendenser som kan avläsas i utvecklingen av fastighetspriser mellan Barsebäcksgruppen och referensgruppen är att vid negativ nominell prisutveckling förändras Barsebäcksgruppen mer negativt än referensgruppen och vid svagt positiv utveckling påverkas referensgruppen mer positivt än Barsebäcksgruppen. Vid kraftigare prisuppgång påverkas Barsebäcksgruppen lika mycket eller mer positivt än referensgruppen.

Att beräkna en prisutveckling mellan åren 1966 till 1997 kan låta sig göras men i detta sammanhang skall beaktas att man då tar hänsyn endast till prisnivån under ett år. I Barsebäcksgruppen skall i detta sammanhanget då beaktas att under de första åren under analyserad period är antalet köp tämligen få (20-30 stycken). För att få med ortprismaterialet vid beräkning av förändringar under analysperioden har medelvärdet under den första perioden (1966-1973) analyserats gentemot tidsperioden 1993-1997. Skillnaden i prisutvecklingen mellan grupperna under hela analysperioden uppgår till ca 2 procent högre prisutveckling för Barsebäcksgruppen än referensgruppen vilket, med beaktande av de statistiska fel som kan uppkomma i samband med omräkning av taxeringsvärdena mellan de allmänna fastighetstaxeringarna, får anses att det inte föreligger någon skillnad i prisutveckling mellan grupperna.

Sammanfattningsvis kan konstateras att prisutvecklingen för Barsebäcksgruppen gentemot referensgruppen under analysperioden är tämligen likartad och skiljer sig inte nämnvärt åt vare sig i tendenser eller nivåer.

### **Resultat avseende fritidshus**

Tidsperioden 1966-1973 kännetecknas av en svagt positiv nominell prisutveckling. Priserna utvecklades något mer positivt i Barsebäcksgruppen än i referensgruppen. Under perioden 1973-1979 blev det en något kraftigare utveckling av fastighetspriserna. Grupperna utvecklades under denna period likvärdigt. Därefter följde ett antal år mellan 1979-1986 som kan rubriceras som i stort sett nominellt oförändrade priser. Fastighetsmarknaden för fritidshus sköt ordentlig fart under perioden 1986-1991 då priserna steg kraftigt. Vid jämförelse mellan grupperna är dessa likvärdiga, ingen större skillnad kan finnas i prisutvecklingen. Därefter följer en period av negativ prisutveckling där referensgruppen uppvisar en något större negativ utveckling. Under den senaste perioden, 1993-1997 har priserna börjat stiga igen och något kraftigare i Barsebäcksgruppen än i referensgruppen. Omsättningen av fritidshusfastigheter uppvisar i stort sett identiska tendenser förutom under åren 1973-1975 samt 1979 då det i Barsebäcksgruppen omsattes fler fritidshus relativt referensgruppen. Mest markant är nedgången i omsättning av fritidshus under åren 1977 och 1980 då omsättningen halverades eller mer än halverades jämfört med tidigare års siffror. Denna tendens är dock likvärdig i båda grupperna.

Sammanfattningsvis kan konstateras att fritidshusen i Barsebäcksgruppen stigit något mer (ca 20 %) än referensgruppen under perioden 1966-1997. De generella tendenser som finns mellan områdena är dock likvärdiga under de analyserade delperioderna.

### **Resultat på Kommunivå**

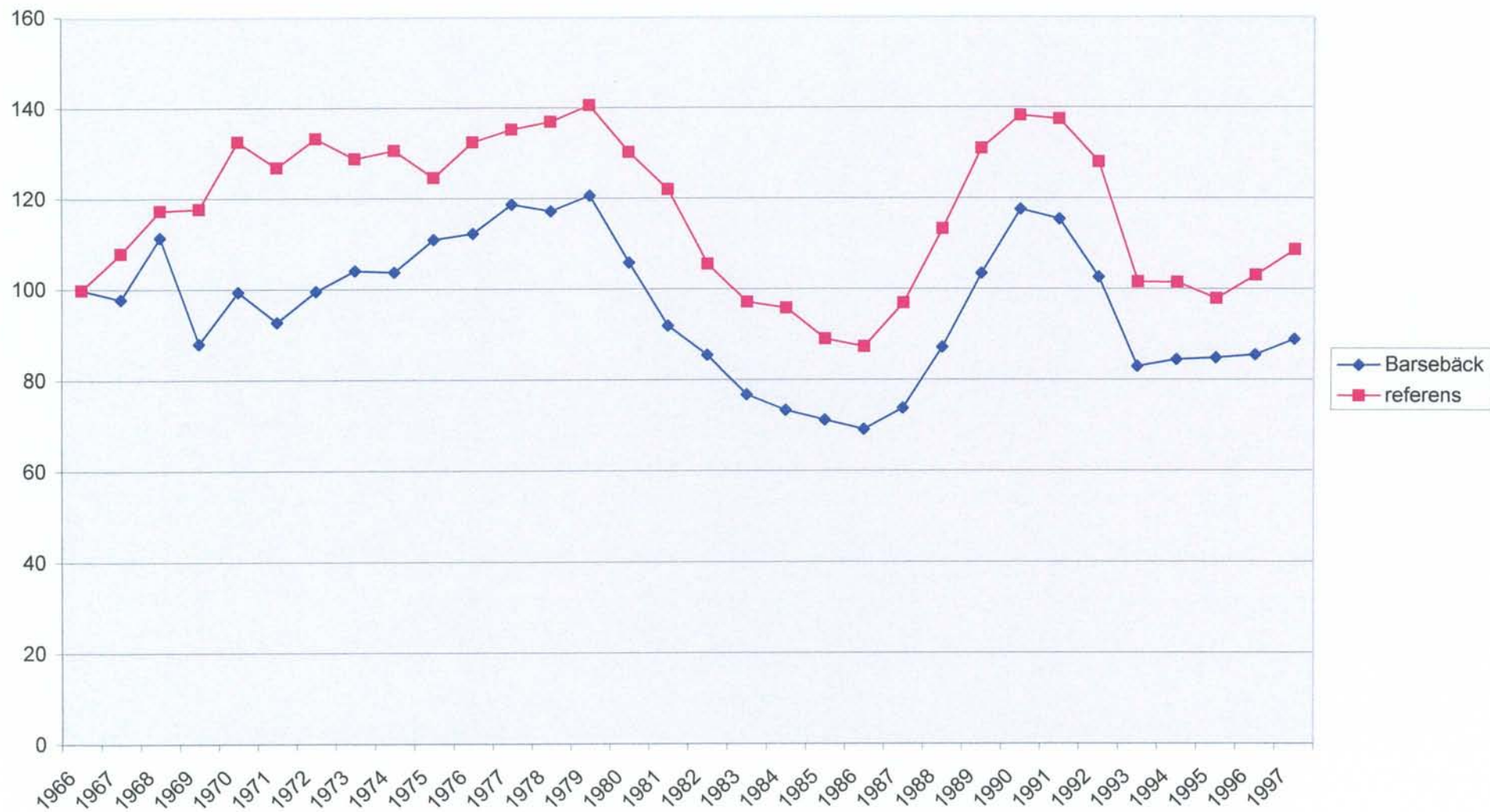
Vid jämförelser med kommunsiffror vad avser permanenthus kan uttydas att priserna i Kävlinge och Svedala kommun följer varandra väl med de få skillnaderna att Kävlinge kommun utvecklades något mer positivt under slutet av 60-talet och under 70-talet och att under 80-talet steg priserna något kraftigare i Svedala kommun. Under 90-talet sjönk priserna ungefär lika mycket i kommunerna. Därefter har priserna stigit något kraftigare i Kävlinge kommun.

Vad avser fritidshus har jämförelser gjorts mellan Kävlinge kommun och referensgruppen då antalet försäljningar i Svedala kommun är för få för att kunna göra analyser på. Motsvarande tendenser finns här som för permanenthusen. Skillnaderna är dock något tydligare vilket gör att skillnaden i prisutveckling är något större för Kävlinge kommun.

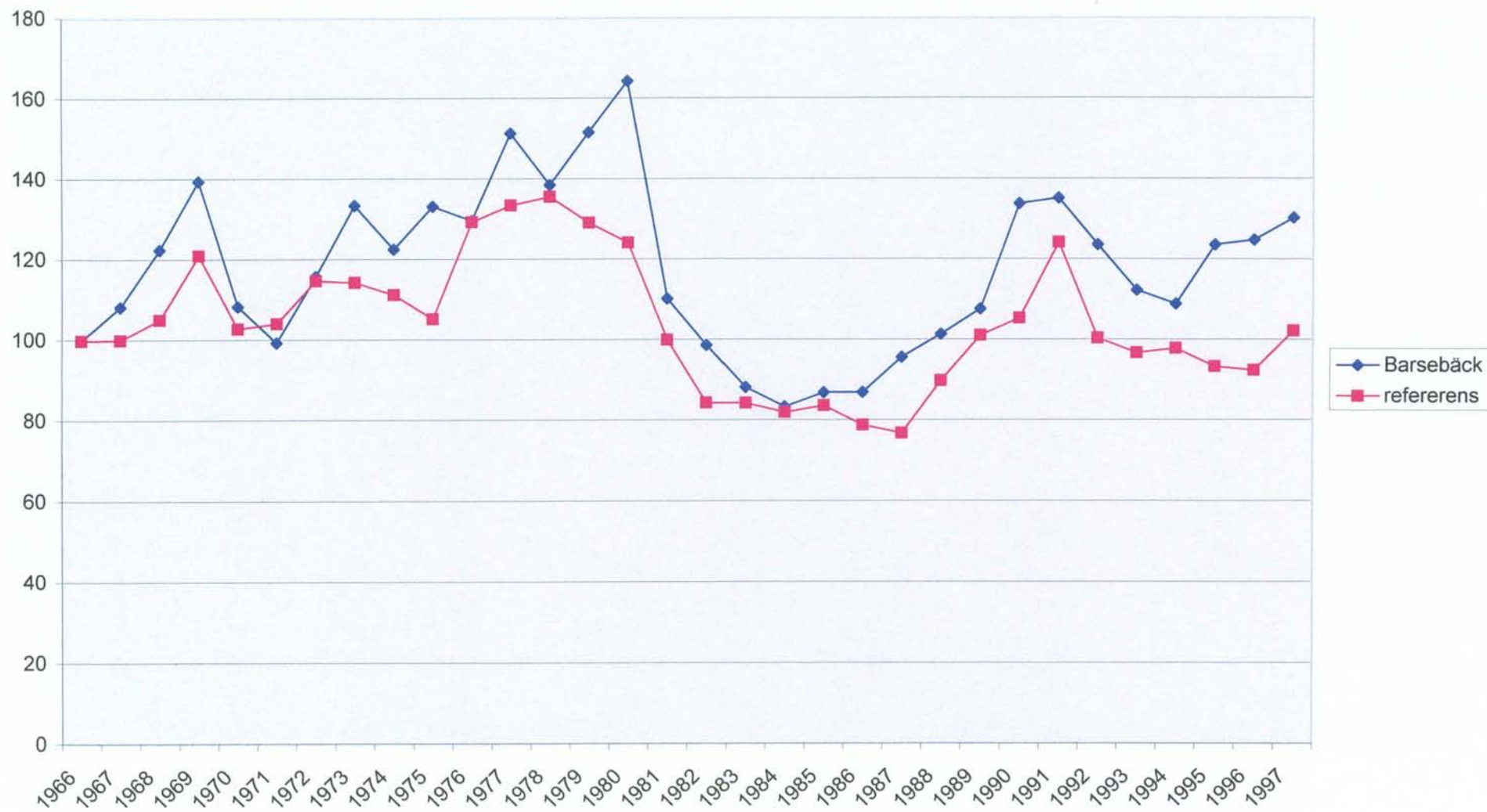
### **Avslutande kommentarer**

Av erhållit material kan utläsas att fastighetsmarknaden under perioden 1966-1997 för analyserade kommuner och valda delområden har en utveckling av fastighetspriser som är likartad för permanenthusen. Den skillnad som kan utläsas kan även ha sin förklaring i den osäkerhet som finns i omräkning av taxeringsvärdena mellan fastighetstaxeringarna. Vad avser fritidshus har fastighetspriserna stigit något kraftigare i Barsebäcksgruppen än i referensgruppen.

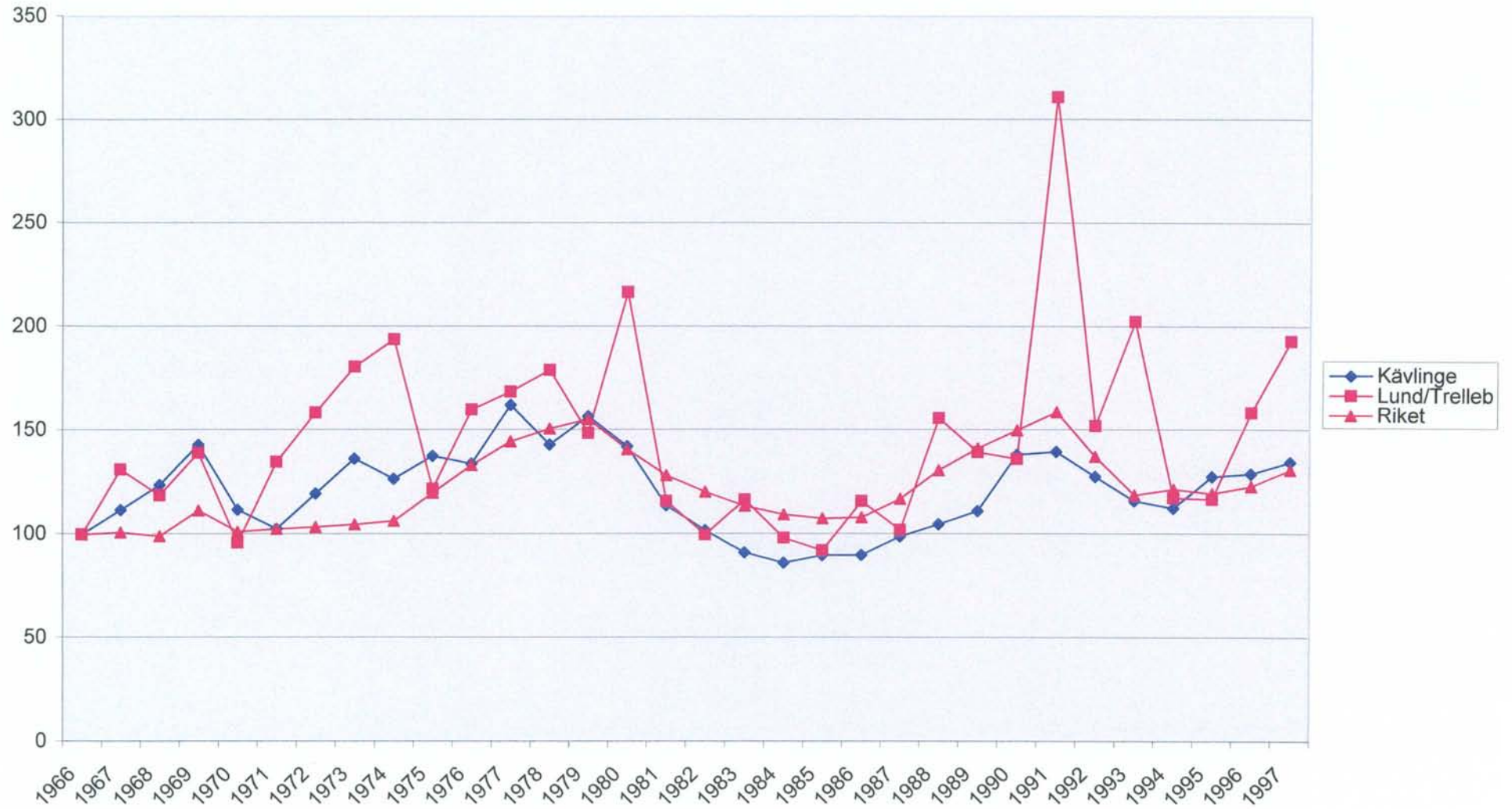
### Barsebäck, permanentthus, församlingar



### Barsebäck, fritidshus, församlingar

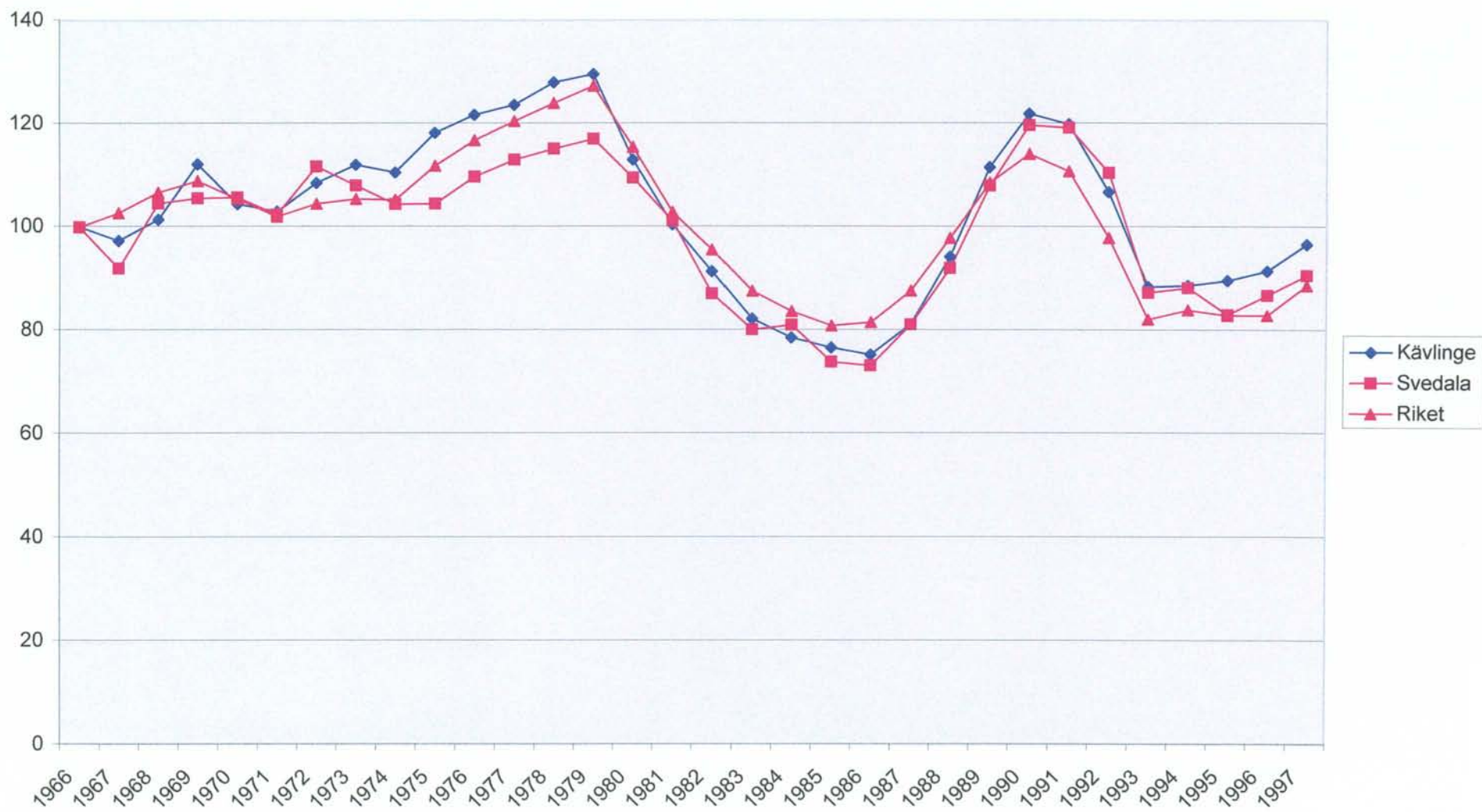


### Kävlinge, Lunds och Trelleborgs kommuner, fritidshus

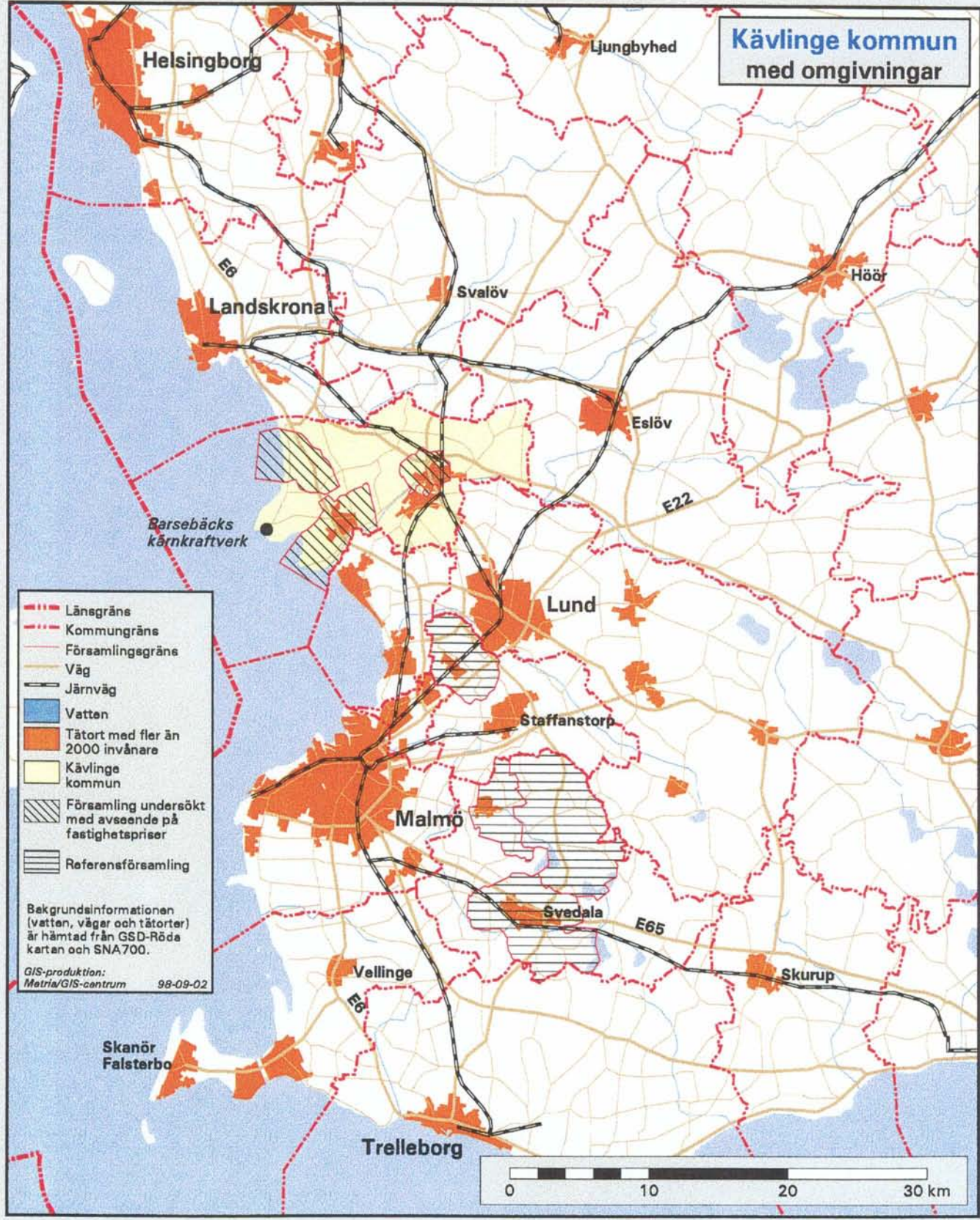




### Kävlinge o Svedala kommuner, permanentus

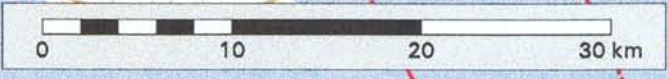


# Kävlinge kommun med omgivningar



- Länsgräns
- Kommungräns
- Församlingegräns
- Väg
- Järnväg
- Vatten
- Tätort med fler än 2000 invånare
- Kävlinge kommun
- ▨ Församling undersökt med avseende på fastighetspriser
- ▨ Referensförsamling

Bakgrundsinformationen (vatten, vägar och tätorter) är hämtad från GSD-Röde kartan och SNA700.  
GIS-produktion: Metria/GIS-centrum 98-09-02



## 6.5 Delstudie Ringhals

Av Torgny Gunnarsson, SVEFA Göteborgskontoret

### BESKRIVNING AV VARBERG

#### Allmänt

Varbergs kommun är en kustkommun inom pendlingsavstånd från Göteborg. I Varberg kan gränsen sägas gå mellan å ena sidan Bohusläns öriska skärgård och å andra sidan Hallands och Skånes mogna kustlandskap med starkt eroderad strand och endast enstaka sandrevlöar. Kommunens kustdel nyttjas i hög utsträckning för fritidsboende och rekreation. Av tradition är Varberg med omgivningarna det naturliga semesterområdet för hushåll från Sjuhärad och en stor del av fritidshusen ägs av dessa. Det bor drygt 50.000 personer i kommunen. Mellan 1987 och 1995 ökade invånarantalet från 47.000 till 52.000 personer. Andelen arbetstillfällen inom offentlig förvaltning, vård och omsorg är högre än rikets genomsnitt. Inom näringsgrenarna jord- och skogsbruk och fiske samt energi, vatten och avfall har kommunen betydligt fler arbetstillfällen jämfört med rikssnittet. Beträffande den höga andelen för den senare gruppen är säkert arbetstillfällena vid Ringhals förklaringen. Övriga näringsgrenar ger i huvudsak en lägre andel av arbetstillfällena än rikets snitt. Arbetslösheten bedöms ligga kring snittnivån för landet. Kommunalskatten i Varbergs kommun och referenskommunen ligger på samma nivå.

#### Utveckling

Kommunens utveckling under de gångna decennierna skiljer sig inte väsentligt från andra jämförbara orter. Mest kända tillverkningsindustri är troligen cykelfabriken. Värö Bruk är en annan större arbetsgivare. Varbergs hamn har under senare år varit framgångsrik och man har nyligen avslutat en utvidgning av verksamheten.

Någon påtaglig volymskillnad i nyproduktion av småhus sedan Ringhalsreaktorerna byggdes bedöms inte ha funnits jämfört med andra liknande orter.

### BESKRIVNING AV FALKENBERG

#### Allmänt

Falkenberg är på många sätt likt Varberg. Båda kommunerna förknippas med badliv och rekreation. Orterna ligger utmed E6 vilket innebär korta restider med bil till regioncentra vilket för Falkenberg är Halmstad och för Varberg en mix av Halmstad och Göteborg. I Falkenbergs kommun bor cirka 40.000 personer. Antalet har liksom i Varberg ökat stadigt. Till skillnad från Varberg är andelen arbetstillfällen inom offentlig verksamhet lägre än snittet för riket. Kommunen har kraftiga överskott jämfört med snittet för riket inom näringsgrenarna jord- och skogsbruk och fiske, tillverkning och utvinning samt handel och kommunikation. Arbetslöshetsutvecklingen kan jämföras med Varbergs.

## Utveckling

Utvecklingsmönstret i Falkenberg kan bedömas som likvärdigt med Varbergs. Som nämnts präglas båda orterna av badliv och rekreation vilket rimligen har verkat konjunkturutmattande. I någon mån bedöms dock näringslivet i Falkenberg som något stabilare än Varbergs, jordbruket sysselsätter en större andel människor och Falkenberg ligger utom tydlig räckvidd för influenser från Göteborg.

Nyproduktionen av småhus kan volymmässigt bedömas jämförbar med Varbergs.

## URVALSKRITERIER FÖR VAL AV FÖRSAMLINGAR OCH KOMMUNER

Området kring Ringhals består av fyra landsortsförsamlingar med stor andel kuststräcka, Torpa, Ås, Värö och Stråvalla. I valet av referenskommun befanns Falkenberg mest lämplig. Även Kungsbacka har i fråga om boendemiljö och annat många likheter med Varberg men en mycket kraftig påverkan i Kungsbacka från Göteborg gör att Falkenberg är att föredra som referenskommun. Vid diskussionerna som förevarit att dela Hallands län har sagts att Kungsbacka sannolikt skulle komma att tillhöra Västra Götalands län men inte Varberg. Referensområdet består av de tre kustförsamlingarna Morup, Skrea och Eftra. Dessa ligger ca 3,5 - 5,5 mil söder om Ringhals.

## RESULTAT

### Resultat, allmänt

Om man hade förväntat sig några klara skillnader mellan området kring Ringhalsverket och referensområdet så går det i vart fall inte att dokumentera detta från det statistiska underlag som delgivits oss. Däremot skiljer sig prisutvecklingen åt mellan fritidshus och permanenthus. Dock inte påtagligt på ortsnivå utan det är så att fritidshus har ökat mer i värde än permanenthus. Nedan redovisas hur permanenthus respektive fritidshus kring Ringhals skiljer sig för samma slags hus i de olika undersökta områdena. Även de olika berörda kommunernas prisutveckling kommenteras.

### Resultat avseende permanenthus

För både Varberggruppen av församlingar som referensgruppen i Falkenberg gäller att antalet försäljningar per år under 1960-talet var mycket litet, kring 10 eller färre, och därför är det vanskligt att dra några slutsatser om prisutvecklingen under dessa år. Rektorer byggdes 1969. Från början av 1970-talet och framåt ökar antalet försäljningar och omfattar för huvuddelen av åren 30 eller fler köp. I Falkenberg ligger under alla år köpeskillningarna högre än i Varberg men skillnaden är sett över hela perioden från 1966 till 1997 relativt jämn, från 1971 till 1974 är skillnaden som minst, den ökar markant 1975 och 1976 varefter en utveckling med minskande skillnad mellan grupperna kan utläsas.

**Resultat avseende fritidshus**

Från 1966 till 1969 ökar priserna kraftigt i både Varbergsgruppen och referensgruppen. Därefter är priserna stabila i referensgruppen fram till 1975. I Varbergsgruppen sjunker priserna däremot mellan 1970 och 1973, d v s åren närmast efter att reaktorerna var byggda. Härefter stiger priserna i denna grupp och fram till 1978 noteras prisökningar i båda grupperna. I två år därefter ligger priserna stilla för såväl Varbergs- som referensgruppen. 1980 inträffar ett kraftigt prisfall för båda grupperna och tiden därifrån till nu kännetecknas av att grupperna följer varandra i upp- och nedgång och skillnaden dem emellan är relativt jämn.

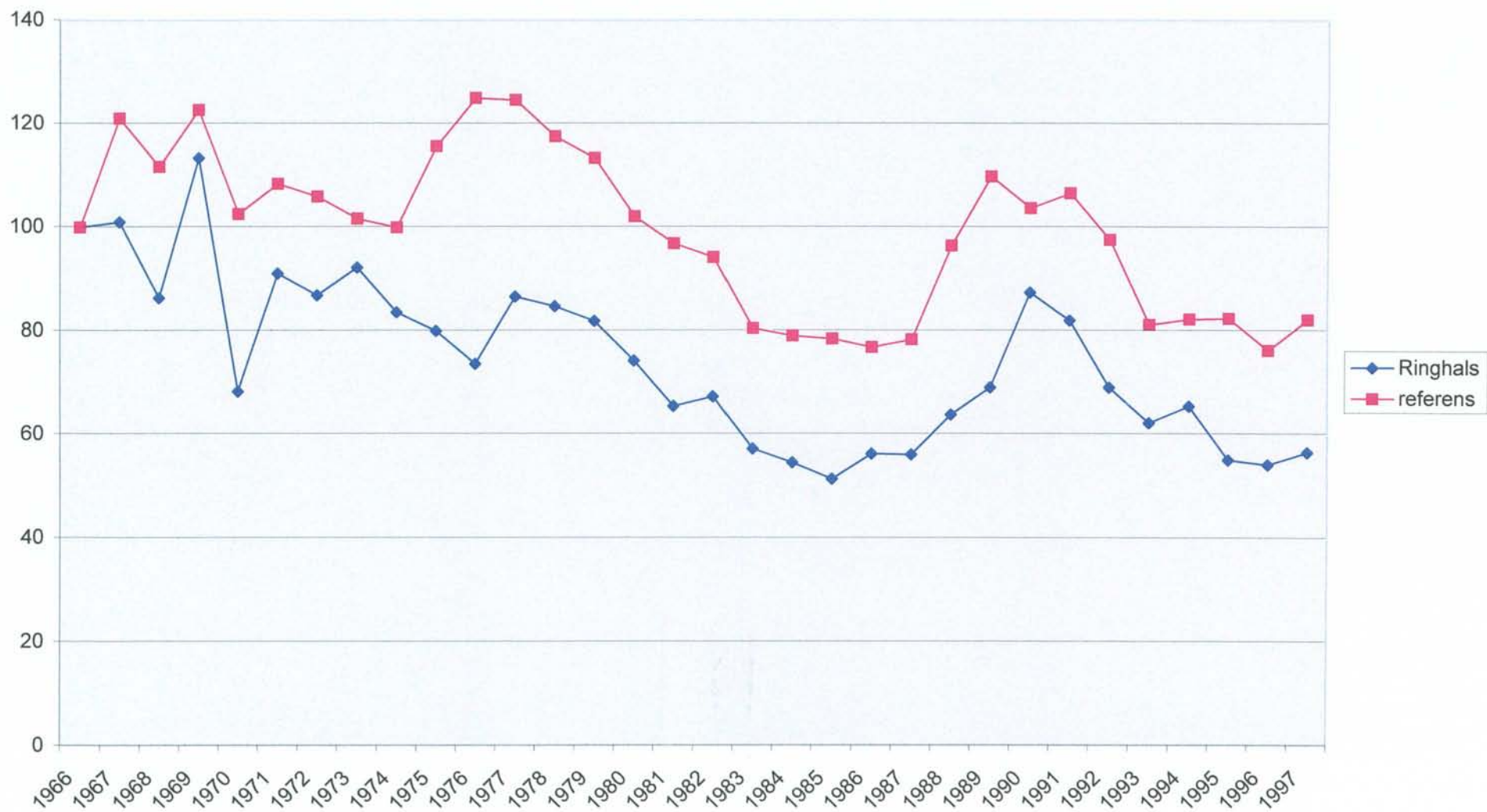
**Resultat på kommunnivå**

För både permanentus och fritidshus följer kommunerna varandra väl i både upp- och nedgång. Variationerna i skillnaden mellan kommunerna är väsentligt mindre än variationerna i skillnaden mellan Varbergsgruppen och referensgruppen.

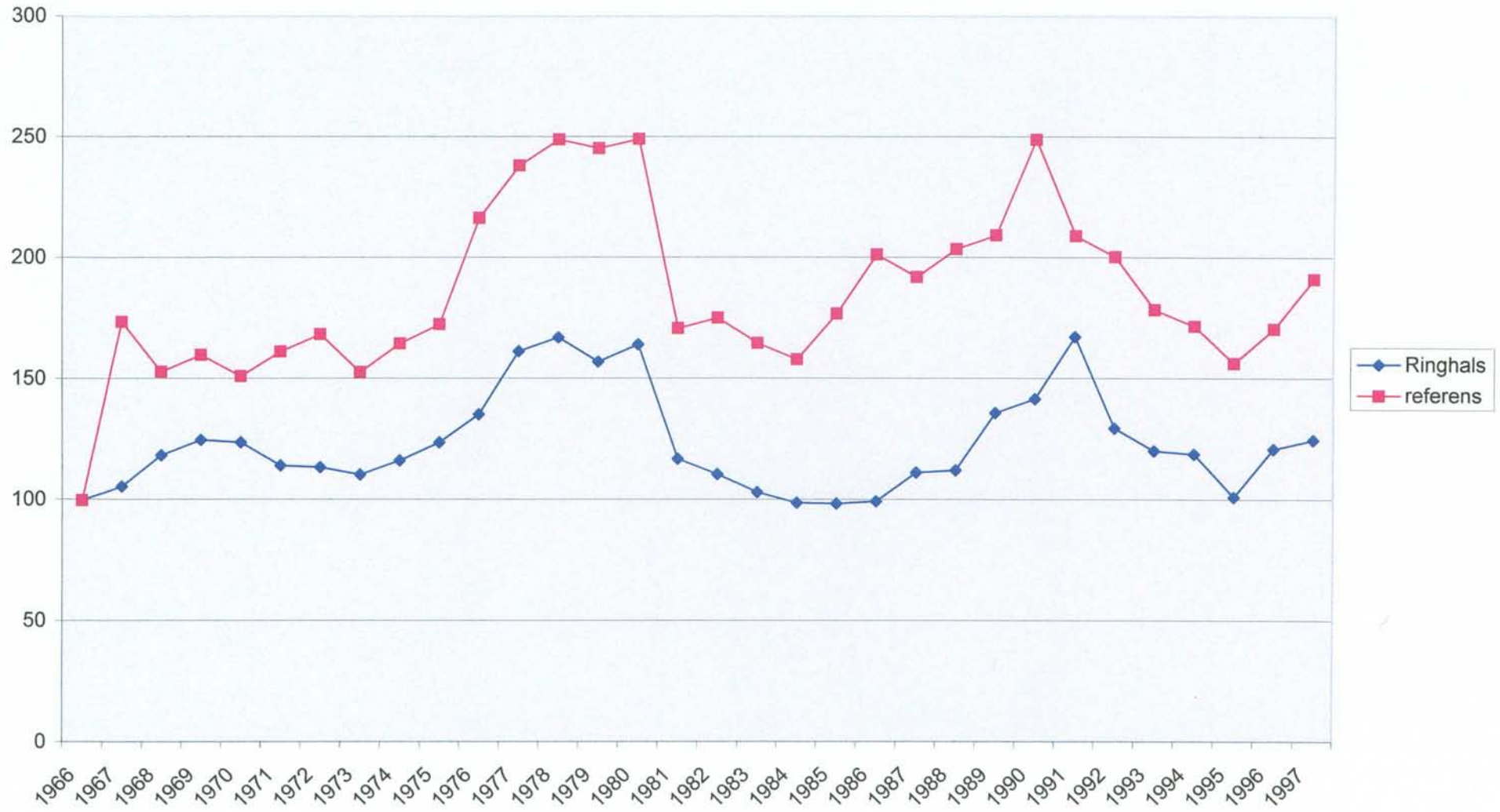
**Avslutande kommentarer**

Det statistiska materialet som utgör underlag för bedömningarna ovan utgår från förhållandena det specifika året 1966. Detta ger ett visst förhållande om serien fortsätter ett antal år framöver. Om utgångsåret varit 1967 i stället skulle ett något annorlunda resultat ha erhållits. Små variationer kan man därför inte påstå vara en säker trend eller liknande. Underlaget är däremot så bra att man skulle kunna dra säkra slutsatser om man över den undersökta perioden kunnat se att en sifferserie avviker mer och mer från en annan serie. Sådana avvikelser finns endast i mycket liten omfattning i de undersökta områdena kring Ringhals. Med andra ord går det inte att från denna undersökning påvisa en märkbart annorlunda prisutveckling kring Ringhals än vad fallet är i närliggande liknande områden. Man kan emellertid se en svacka för fritidshusen kring Ringhals åren efter att reaktorerna var byggda. Den återhämtades dock under några år när priserna låg förhållandevis stilla i referensgruppen.

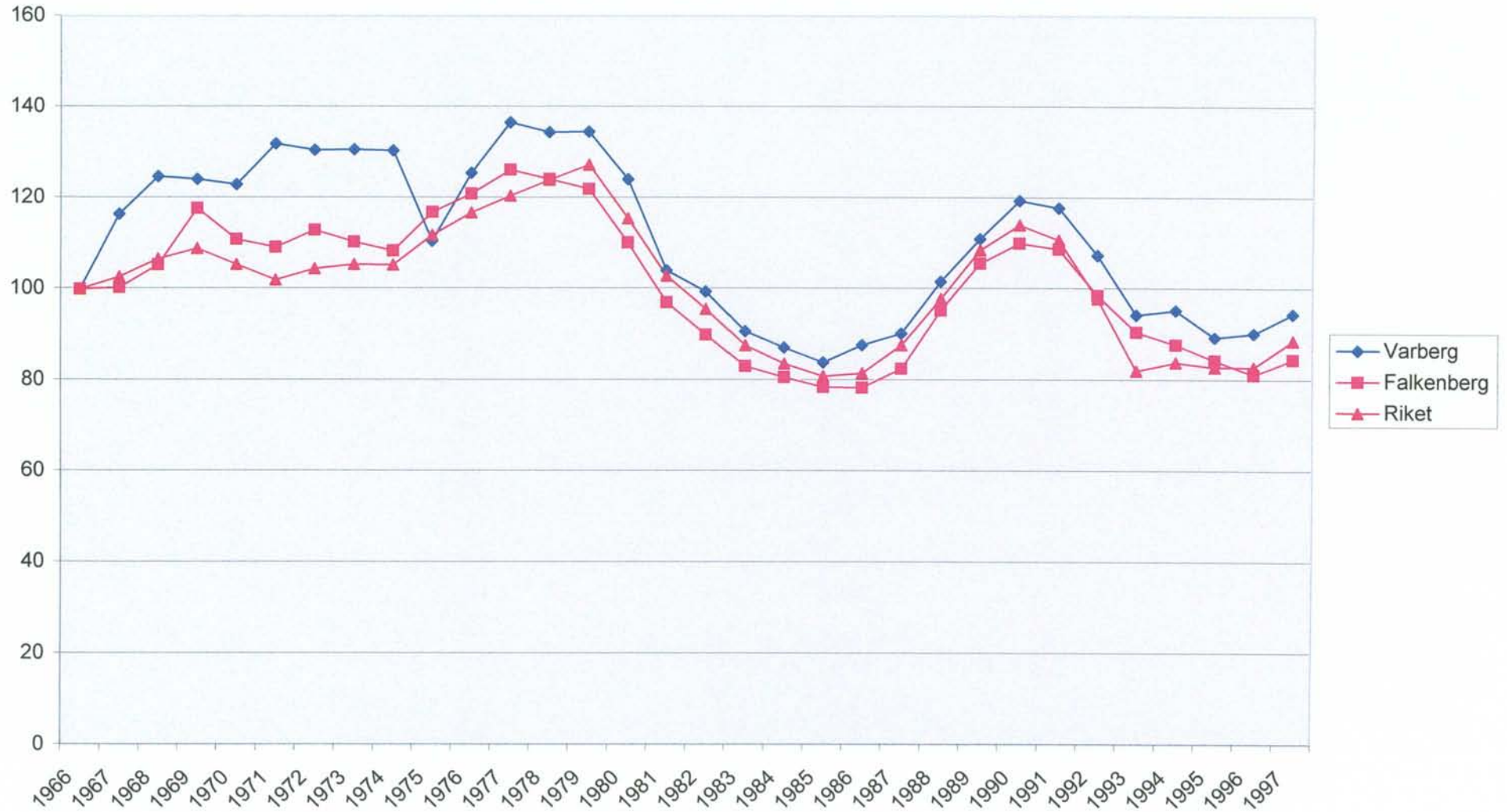
### Ringhals, permanent, församlingar



### Ringhals, fritidshus, församlingar

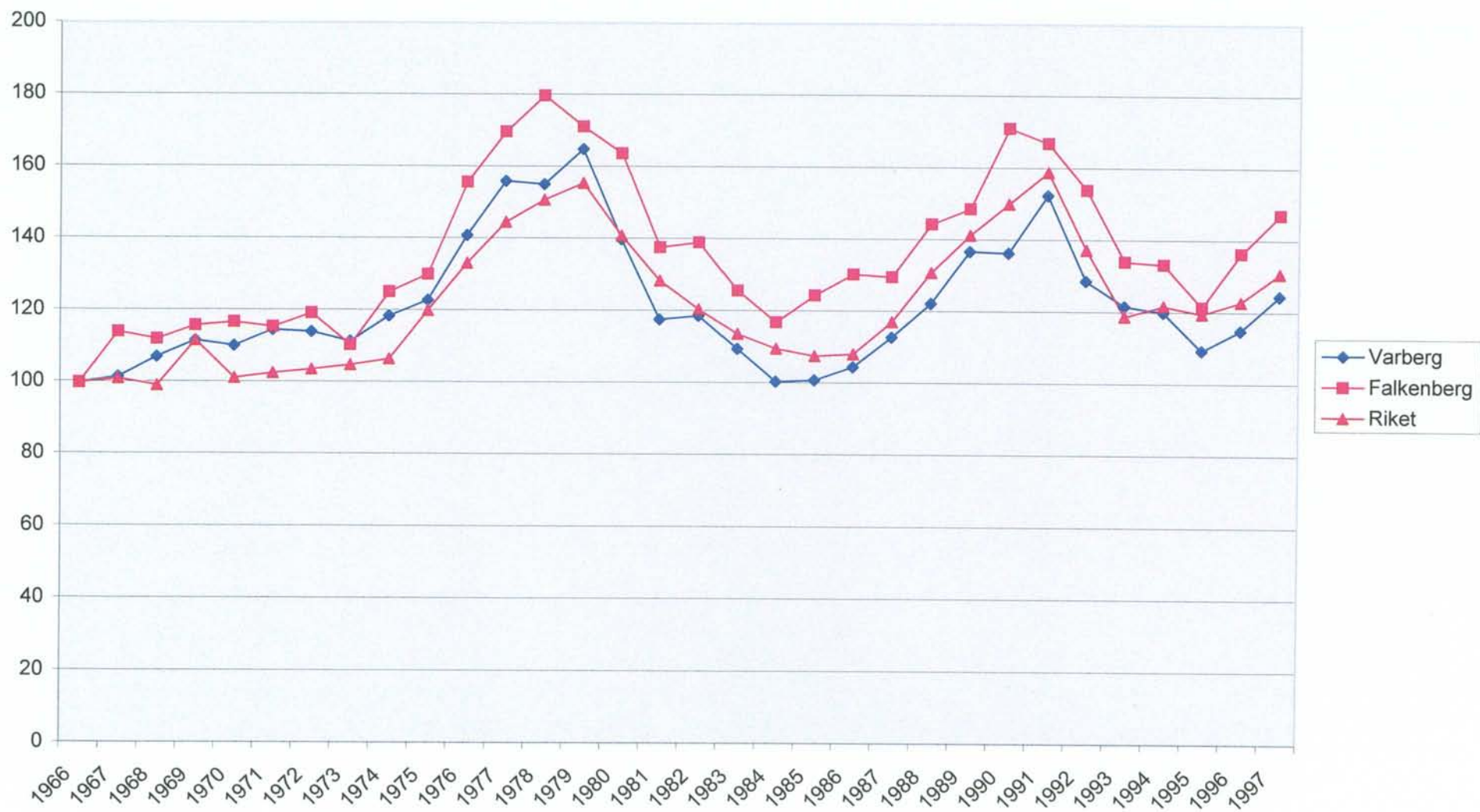


### Varbergs o Falkenbergs kommuner, permanentthus

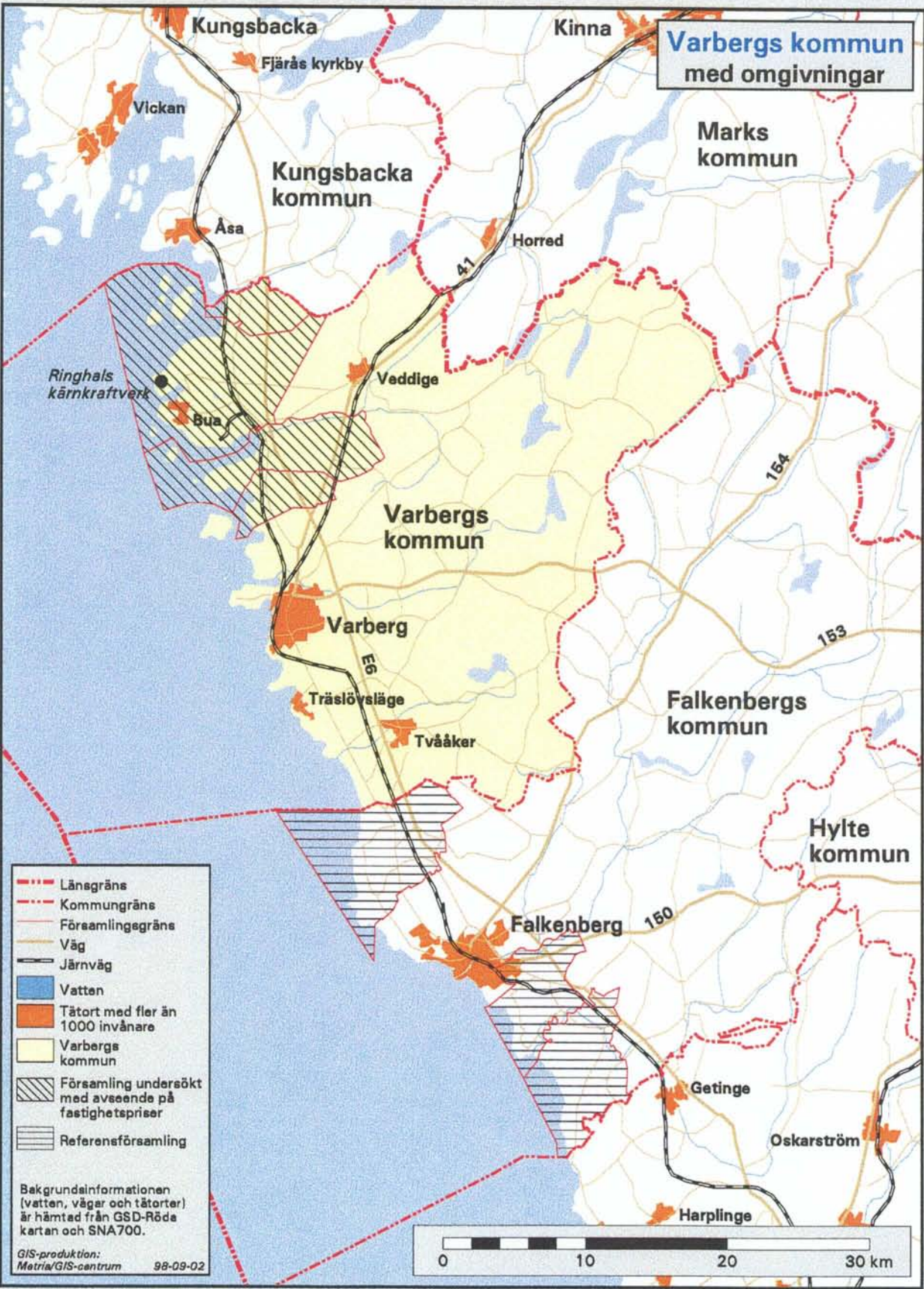




### Varbergs o Falkenbergs kommuner, fritidshus



**Varbergs kommun  
med omgivningar**



- - - Länegräns
- · - · - Kommungräns
- - - Föreamlingsgräns
- Väg
- Järnväg
- Vatten
- Tätort med fler än 1000 invånare
- Varbergs kommun
- Församling undersökt med avseende på fastighetspriser
- Referensförsamling

Bakgrundsinformationen (vatten, vägar och tätorter) är hämtad från GSD-Röde kartan och SNA700.

GIS-produktion:  
Matria/GIS-centrum 98-09-02



## 6.6 Delstudie SAKAB

Av Sune Åkesson, SVEFA Örebrokontoret

### BESKRIVNING AV KUMLA

#### Allmänt

Kumla kommun med tätorten Kumla är belägen ca 15 km söder om Örebro och utvecklades ur ett stationssamhälle vid järnvägen mellan Örebro och Hallsberg. Väg E 20 passerar utanför Kumla. Flygplats finns ca 15 km nordväst om Kumla, Örebro-Bofors, med personflyg till Stockholm/Köpenhamn/Oslo samt ett starkt växande fraktflyg.

Kumla kommun har haft en positiv befolkningsutveckling under 80- och 90-talet fram till 1996. Under 1996 och 1997 har dock befolkningen minskat med 173 personer till totalt 18.914, varav ca 12.500 i tätorten, personer 1997-12-31. Kumla kommun är den befolkningstätaste kommunen i Örebro län, 93 personer/kvkm. Nettopendlingen har vänts från att varit negativ till att bli +/- 0.

Andelen av befolkningen mellan 16-64 år som är utanför den ordinarie arbetsmarknaden i januari 1998 lägre i Kumla än i länet, 8,3 procent resp 10,4 procent. Kumla kommun karaktäriseras av en förhållandevis hög andel sysselsatta inom tillverkningsindustri och en liten andel av befolkningen sysselsatta inom offentlig förvaltning. 42 procent av kommunens arbetstillfällen finns inom tillverkningsindustri, jämfört med länets 23 procent. Kommunens och länets största arbetsgivare är Ericsson Mobile (tefontillverkning) med cirka 3.400 anställda. Andra betydande arbetsgivare är Procordia ca 425, Kumla fångvårdsanstalt ca 300, Arabesko ca 150, SAKAB ca 150. Kumla kommun har ca 1.300 anställda. Totalt finns ca 8.500 arbetstillfällen i Hallsberg kommun.

#### Utveckling

De senaste årens och de kommande årens utveckling i Kumla har och kommer att bero på hur Ericsson utvecklas. Under 90-talet har Ericsson vuxit mycket kraftigt, från 800 till 3.400 personer på fem år. Idag bor ca 70 procent av de anställda hos Ericsson ej i Kumla kommun. Under 1998 och 1999 kommer Ericsson att investera ca 55 miljoner i nya lokaler. Antalet nya arbetstillfällen väntas dock ej öka i samma takt som tidigare. Övrigt näringsliv utvecklas också positivt och antalet arbetstillfällen förväntas öka de närmaste åren. Det finns brist på attraktiva bostäder. Bostadsbyggandet har inte kommit igång, varför nettopendlingen förväntas bli positiv de närmaste åren. Man arbetar i Kumla men bor i Örebro. Tidigare skillnader i kommunalskatt finns ej.

Sammantaget görs bedömningen att Kumla kommun förväntas ha en positiv utveckling. För att befolkningsutvecklingen skall bli mer positiv behövs dock investeringar i attraktiva bostäder.

## BESKRIVNING AV HALLSBERG

### Allmänt

Hallsberg kommun med tätorten Hallsberg är belägen ca 20 km söder om Örebro och utvecklades till en välkänd järnvägsknut på stambanan mellan Stockholm och Göteborg.

Väg E 20 passerar utanför Hallsberg, ca 7 km. Flygplats finns ca 20 km nordväst om Hallsberg, Örebro-Bofors, med personflyg till Stockholm/Köpenhamn/Oslo samt ett starkt växande fraktflyg.

Invånarantalet i Hallsbergs kommun var 16.222 personer 1997-12-31, varav ca 7.500 personer bor i centralorten Hallsberg. Under perioden 1980 - 1987 sjönk befolkningsantalet med ca 850 invånare, en viss återhämtning skedde därefter t o m 1991. Fr o m 1991 har befolkningsantalet i kommunen sjunkit. Befolkningsförändringarna i kommunen har uteslutande skett genom ett negativt flyttnetto

Andelen av befolkningen mellan 16-64 år som är utanför den ordinarie arbetsmarknaden i januari 1998 är lägre i Hallsberg än i länet, 8,4 procent resp 10,4 procent.

Hallsberg kommuns näringslivsstruktur karakteriseras av en något hög andel sysselsatta inom tillverkningsindustrin, ca 27 procent av kommunens arbetstillfällen finns inom denna näring, jämf länet 23 procent. Andelen anställda inom den offentliga förvaltningen är inom kommunen låg, endast 34 procent mot länet 41 procent. Inom handel och kommunikation finns fler arbetstillfällen i Hallsberg än i länet, 20 procent resp 16 procent. Kommunens största arbetsgivare är Hallsberg kommun med ca 2.000 anställda. SJ har under senare år rationaliserat och har idag ca 850 anställda. Största privata arbetsgivaren är Volvo med ca 700 och Ahlsell med ca 300. Totalt finns ca 7.000 arbetstillfällen i Hallsberg kommun.

### Utveckling

Hallsberg är en knutpunkt för kommunikationer. SJ investerar de närmaste åren ca 300 milj. kronor i ombyggnad av rangerbangård med tillhörande anläggningar. Ahlsell som är ett företag med centrallager för VVS utvecklas positivt. Näringslivet andas över huvud taget idag en positiv framtidstro. Man säger sig märka en ökad efterfrågan av bostäder och småhus.

## URVALSKRITERIER FÖR VAL AV FÖRSAMLINGAR OCH KOMMUNER

Församlingarna Ekeby, Gällersta, Sköllersta och Norrbyås är valda med hänsyn till att de omsluter SAKAB-anläggningen. Området har valts relativt stort med hänsyn bl a till att få tillräckligt antal köp.

Referens församlingarna, Hardemo, Hackvad, Edsberg och Viby, ligger ungefärligen på samma avstånd från Örebro men något mer västerut. De är som SAKAB-gruppen jordbruksdominerande

Valda kommuner, Hallsberg och Kumla, är ganska självklara val som referenskommuner.

## RESULTAT

### Resultat, allmänt

Allt resonemang om prisutveckling utgår från ett reallt betraktelsesätt. Några mer tydliga skillnader i prisutvecklingen mellan SAKAB-gruppen och SAKAB-referens går ej att utskilja. Utvecklingen ser i stort likadan ut i bägge grupperna. Övriga omvärldsfaktorer, låg- och högkonjunktur, den allmänna utvecklingen i fastighetsmarknaden, har haft en överordnad betydelse. Referenskommunerna uppvisar en liknande utveckling som SAKAB-gruppen.

### Resultat avseende permanentus

På orten har det förekommit omhändertagande av avfall sen förmodligen 60-talet. SAKAB köpte anläggningen 1976. SAKAB i sin nuvarande form, förbränning av avfall, började diskuteras i början av 80-talet. Anläggningen byggdes och startades 1983.

Prisutvecklingen kan delas in i uppgångar och nedgångar. Uppgångarna och nedgångarna sker under samma tidsrymd oavsett om man studerar SAKAB-gruppen eller SAKAB-referens. Styrkan i upp- och nedgångarna varierar dock lite.

#### 1966-1977

Utvecklingen är lite ojämn under slutet av 60-talet. Under perioden ökar priserna med 41 procent för SAKAB-gruppen och med 45 procent för SAKAB referens. Skillnaden är inte betydande och kan ha andra orsaker än verksamheten på SAKAB.

#### 1978-1986

Fr o m 1978 hade vi kraftigt fallande priser i hela småhusmarknaden. Först under 1986 började priserna vända uppåt.

Under denna tid föll priserna i SAKAB-gruppen med ca 49 procent. Motsvarande prisfall i SAKAB-referens är ca 53 procent. Prisfallet var alltså något kraftigare i referensgruppen under den här tiden. Det var under en tid då SAKAB diskuterades livligt i media. SAKAB-referens något större prisfall fick till resultat att prisnivån 1986 var **högre** i SAKAB-gruppen än i SAKAB-referens med ca 4 procent.

#### 1987-1990

Under åren 1986 till 1990 hade vi en mycket kraftig ökning i fastighetspriserna i hela marknaden, SAKAB-gruppen ökade med 43 procent medan SAKAB-referens ökande med 41 procent. Prisnivån var nu ca 7 procent högre i SAKAB-gruppen.

#### 1990-1997

I och med fastighetskrisen drabbades även småhusmarknaden av fallande priser. Prisnedgången i SAKAB-gruppen är under denna tid ca 24 procent och i SAKAB-referens endast ca 15 procent. Prisnivån vid utgången av 1997 är därför endast 2 procent högre i SAKAB-gruppen.

Så här långt görs bedömningen att SAKAB:s närvaro inte påverkat fastighetsprisutvecklingen i dess närhet. Först under den senare perioden av prisfall 1990-1997 kan man notera att prisutvecklingen skiljer sig något åt. Prisfallet är inte lika stort i SAKAB-referens. Om detta beror på SAKAB eller om det är andra faktorer som spelar in går ej att idag säga.

Prisutvecklingen under perioderna har varit likformiga under de olika perioderna och har följts åt.

### **Resultat avseende fritidshus**

Antalet köp av fritidshus är litet, i medeltal såldes 8 resp 11 fritidshus i SAKAB-gruppen och SAKAB-referens. Analysen blir därför osäker, enstaka köp påverkar vissa år kraftigt. Vissa trender går dock att urskilja.

Under tiden 1996 till omkring 1976-77 ökade priserna med mellan ca 60-70 procent. Ökningen var något större i SAKAB-gruppen.

Fr o m 1978 och fram till 1985-86 sjönk priserna med ca 45-50 procent. Prisfallet var något större i SAKAB-gruppen.

Tiden från 1986 och t o m 1997 har priserna gått mer oregelbundet upp och ner mellan åren. Tydliga trender är svåra att se. Den genomsnittliga prisnivån under denna tid är ca 6 procent högre i SAKAB-referens. Anledningen till skillnaden går endast att hänföra till det lilla materialet.

### **Resultat på Kommunivå**

Prisutvecklingen för permanentbostäder i Kumla och Hallsberg har följt den allmänna utvecklingen på fastighetsmarknaden. Uppgången var relativt svag under åren 1966 till 1978. Prisutvecklingen var något kraftigare i Kumla kommun, 43 procent mot 33 procent i Hallsberg.

När marknaden föll i slutet på 70-talet föll den likformigt med ca 42 procent till botten 1986.

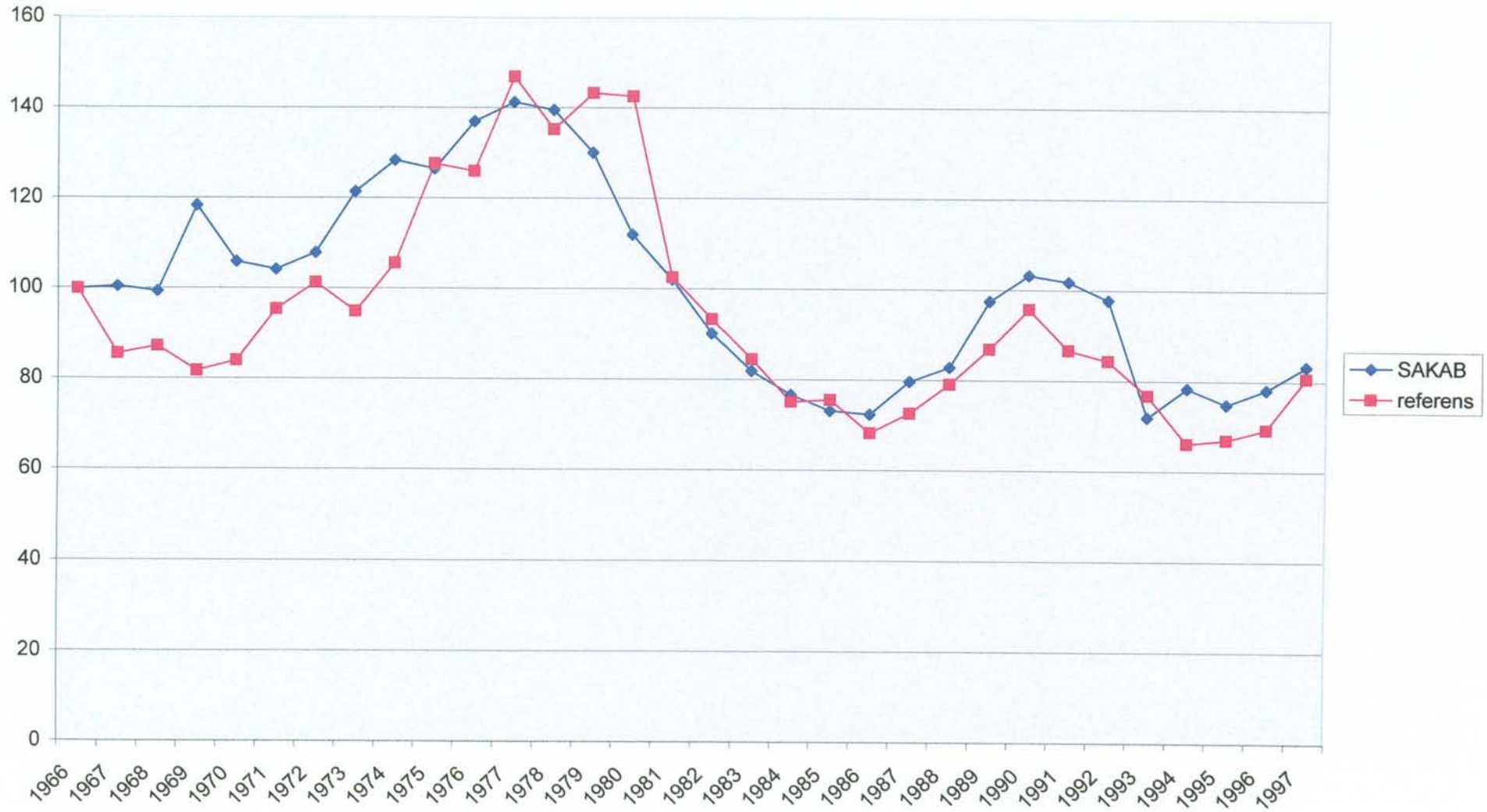
Under slutet av 80-talet rusade priserna upp och uppgången var avslutad 1990. Prisenivån var då ca 17 procent högre i Kumla än i Hallsberg. Kumla ligger något närmare Örebro och lockade under 70- och 80-talet många Örebroare att investera i småhus. Lägre priser, lägre kommunalskatt, bra reseavdrag var några anledningar.

Prisfallet 1991 blev den här gången kort men ganska kraftigt. Redan 1993 hindrades fallet och sedan dess har priserna ökat mycket svagt. Prisenivån 1997 är ca 14 procent högre i Kumla än i Hallsberg.

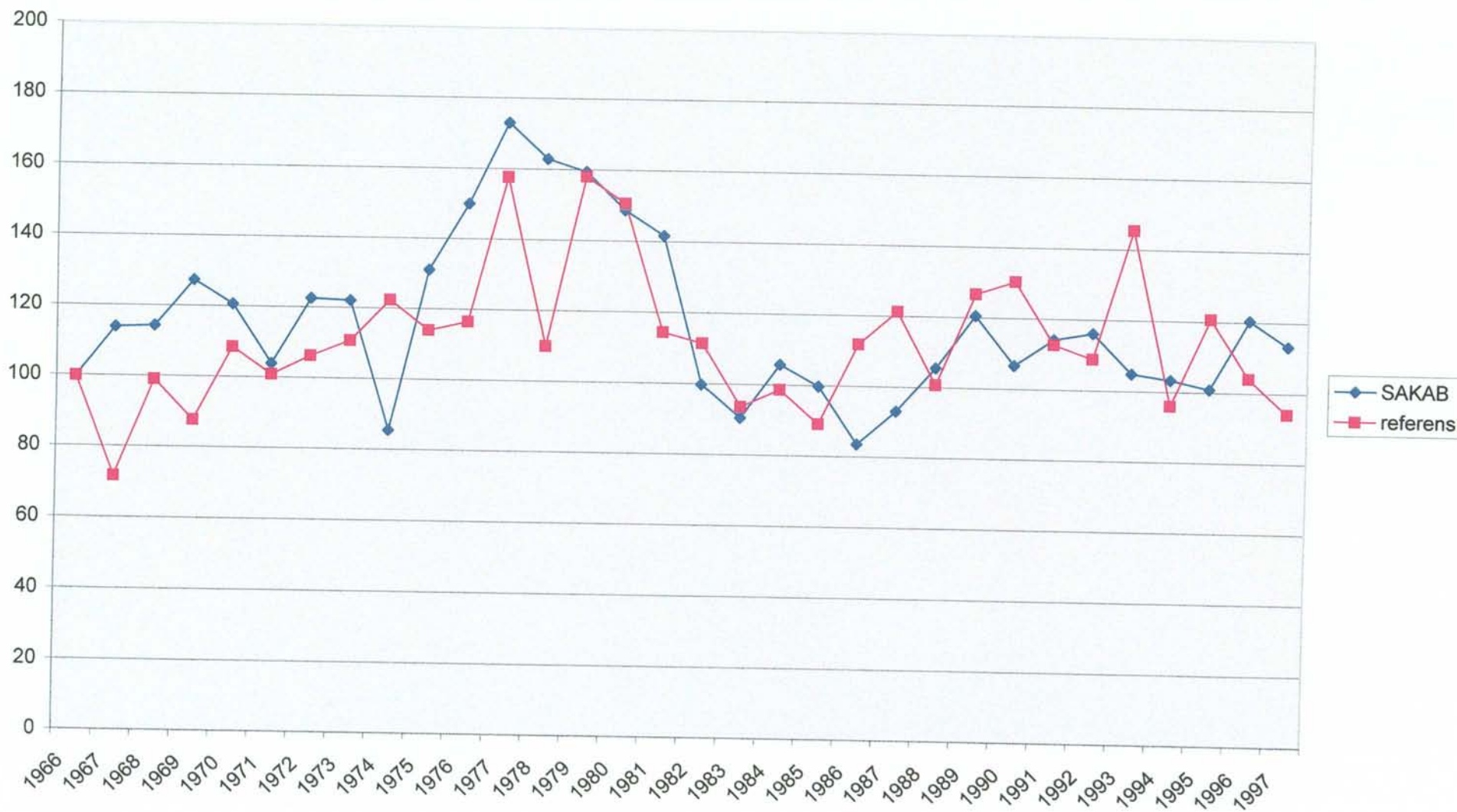
### **Avslutande kommentarer**

Samtliga studerade grupper har en likartad prisutveckling. Styrkan i uppgångar och nedgångar varierar något. Detta bedöms bero på andra mer makroekonomiska orsaker än SAKAB-etableringen.

### SAKAB, permanent, församlingar

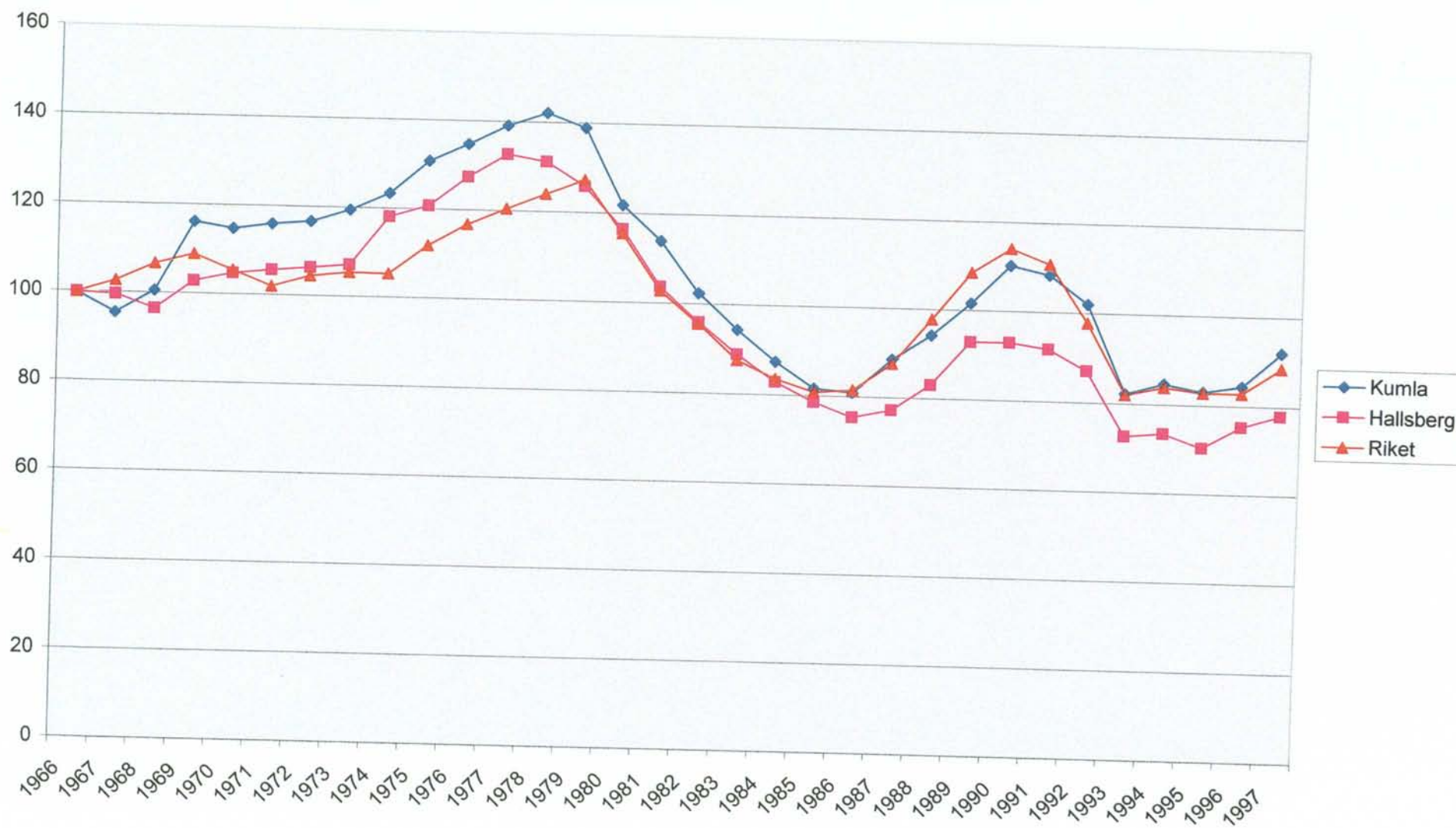


### SAKAB, fritidshus, församlingar

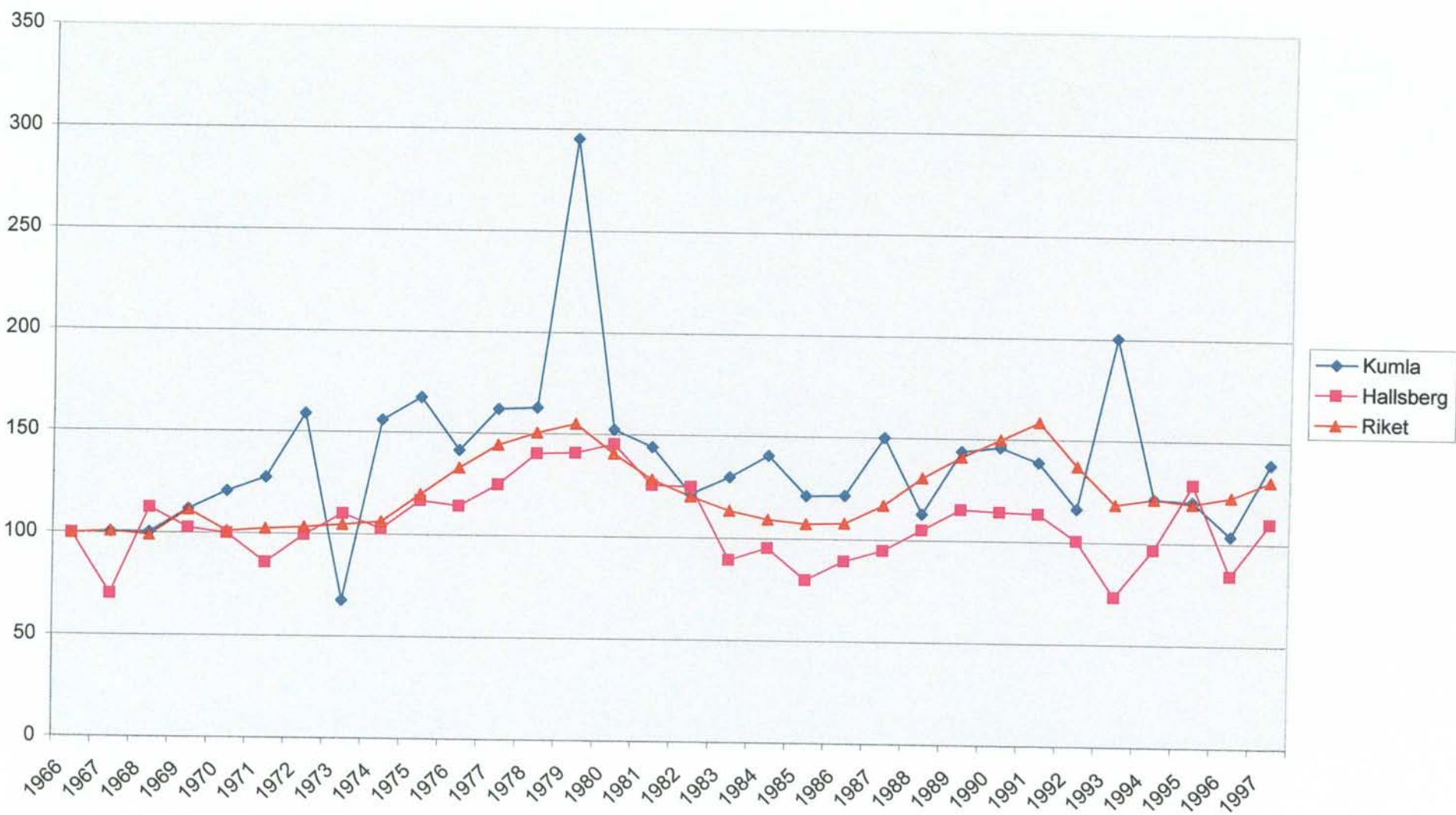




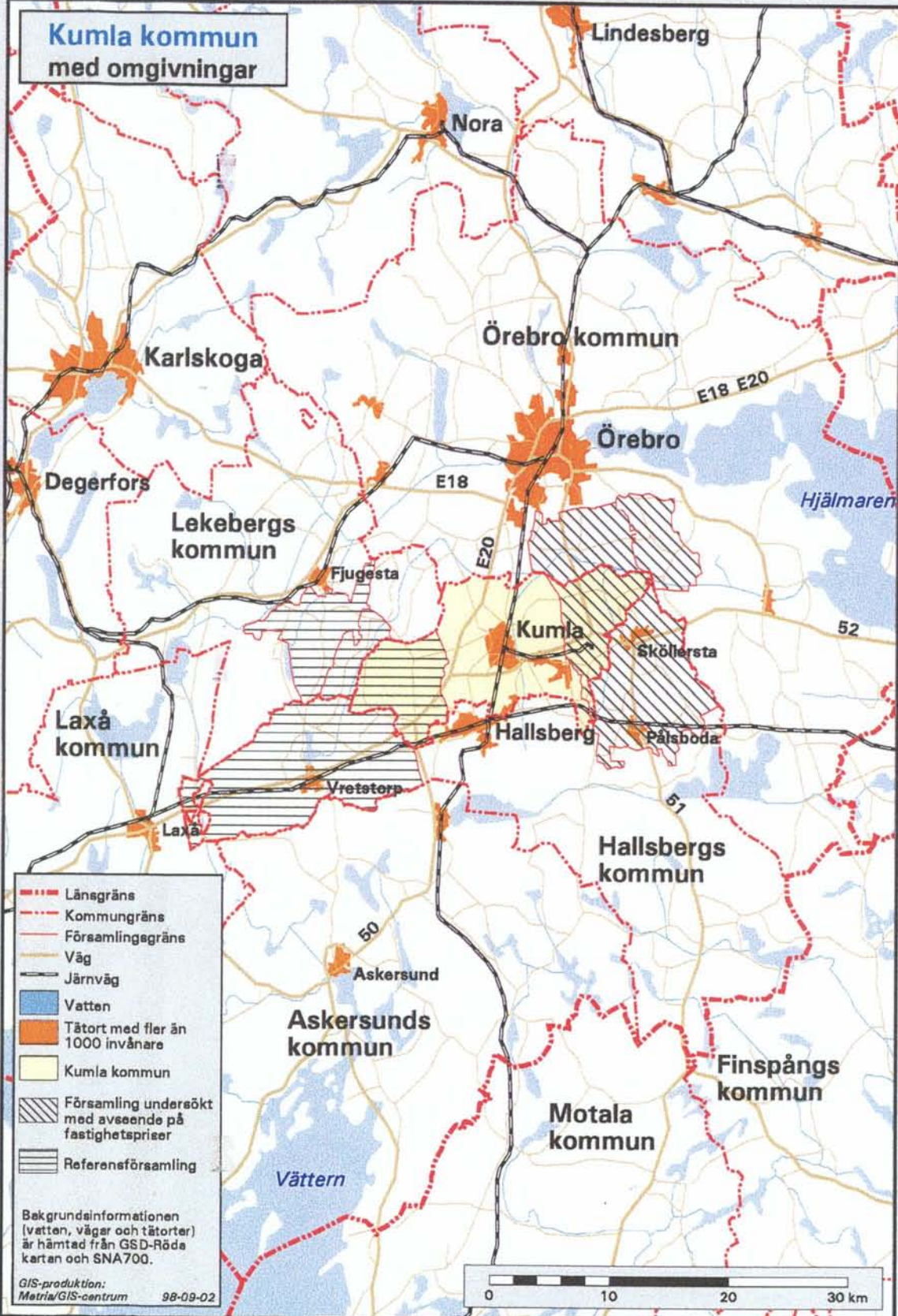
Kumla o Hallsbergs kommuner, permanentthus



Kumla o Hallsbergs kommuner, fritidshus



**Kumla kommun  
med omgivningar**



**Sverigekarta**  
Undersökta  
industrianläggningar

