

Kärntekniska anläggningars påverkan på fastighetspriser

Analys primärt baserad på: SKB Rapport R-08-89 (Sweco Eurofutures, 2008) — Oskarshamns och Östhammars kommuner

SAMMANFATTNING

SKB-rapporten (R-08-89) är den enda tillgängliga empiriska studien som med statistiska metoder undersöker kärnkraftens faktiska påverkan på fastighetspriser i svenska kommuner under en period av 35+ år. Studieobjekten är Oskarshamns och Östhammars kommuner, 1970–2007. Rapporten kombinerar kvantitativ prisanalys (K/T-tal, reall prisindex) med kvalitativa mäklarintervjuer.

Kärnfyndet: Ingen mätbar negativ priseffekt kunde påvisas — varken från olyckor, incidenter eller närheten till anläggningarna. Tvärtom visas en tydlig positiv priseffekt under byggnations- och driftsättningsfasen, driven av ökad disponibel inkomst och inflyttning.

Metod och studiedesign

Studien använder köpeskillingskoefficienten (K/T-talet), dvs. förhållandet mellan erlagd köpeskillning och fastighetens taxeringsvärde. Det spelar ingen roll om det är stora eller små hus som säljs ett givet år, eftersom priset alltid mäts relativt husets eget värde. När K/T-talet stiger över tid — oavsett vilket hus som sålts — vet man att marknaden generellt blivit dyrare, inte att det råkade vara ett finare hus som såldes det året. Det reala indexet skapades genom att K/T-talen deflaterades med KPI, vilket möjliggör jämförelse av köpkraftsjusterade fastighetspriser från 1970 till 2007.

Studiens styrka ligger i att den inte jämför kommunerna med sig själva över tid, utan mot matchade referensområden med liknande geografi och struktur men utan kärnteknisk



verksamhet. Designen ger möjlighet att isolera kärnkraftseffekten från generella regionala och nationella trender.

Dimension	Forsmark / Östhammar
Studiekommun	Östhammars kommun
Kärnteknisk grupp	Forsmarksgruppen (4 församlingar kring Forsmark)
Referenskommun	Norrtälje (liknande kustkommun, Stockholmspendling)
Referensförsamlingar	Häverö, Edebo, Vaddö (Norrtälje)
Studieperiod	1970–2007
Fastighetstyper	Småhus (permanentboende) och fritidshus

Dimension	Oskarshamn
Studiekommun	Oskarshamns kommun
Kärnteknisk grupp	Oskarshamnsgruppen (3 församlingar kring OKG)
Referenskommun	Mönsterås (liknande skärgårdskommun, söder om Oskarshamn)
Referensförsamlingar	Ålem, Mönsterås, Ryssby (Mönsterås/Kalmar)
Studieperiod	1966–2007 (start vid byggstart)
Fastighetstyper	Småhus (permanentboende) och fritidshus

Dimension	Ringhals / Varberg
Studiekommun	Varberg kommun
Kärnteknisk grupp	Fyra landsortsförsamlingar i Varbergs kommun — Torpa, Ås, Värö och Stråvalla
Referenskommun	Falkenberg
Referensförsamlingar	Tre kustförsamlingar i Falkenbergs kommun — Morup, Skrea och Eftra (ca 3,5–5,5 mil söder om Ringhals)

Studieperiod	1970–1997
Fastighetstyper	Småhus (permanentboende) och fritidshus

Vad styr fastighetspriser — studiens teoretiska ramverk

Studien identifierar två huvudgrupper av prisdrivande faktorer: fundamentala och psykologiska. Distinktionen är central för att förstå varför kärnkraftens priseffekt ser ut som den gör.

Fundamentala faktorer dominerar prissättningen:

Faktor	Beskrivning	Kärnkraftrelevans
Räntenivån	Enskilt viktigaste faktorn. Realräntan föll från ~13% (1992) till ~3% (2007) — detta mer än fyrdubblade hushållens köpkraft för fastigheter.	Nationell faktor, lika för alla kommuner
Disponibel inkomst	Andelen av inkomsten som läggs på boende är relativt konstant. Nya högbetalda jobb höjer den lokala disponibla inkomstsumman och driver priser uppåt.	DIREKT positiv effekt via kärnkraftsjobb
Utbud av bostäder	Stark expansion av bostadsbyggandet kan punktera priserna. Spekulation utan förankrad köparbas är riskfyllt.	Relevant under byggfas om bostäder tillkommer snabbt
Efterfrågan / Inflyttning	Nettoinflyttning är en kraftig prisdrivare. Nettoutflyttning ger trycket nedåt.	DIREKT positiv effekt under byggnation och driftsättning
Arbetsmarknadsregionens storlek	Kortare pendlingstider integrerar arbetsmarknader. Orter som kopplas till storstadsregioner erfar markant prisstämning.	Pendlingsavstånd till Östhammar från Uppsala är relevant

Psykologiska faktorer — som upplevd störning från kärnteknisk verksamhet — styr hur attraktivt ett objekt eller en region upplevs. Studien konstaterar explicit att dessa faktorer har lägre

förklaringsvärde än de fundamentala, och att effekten på enskilda objekt kan vara stor men att kommunövergripande effekter kräver extremt starka och entydiga attityder för att bli mätbara.

Studien noterar vidare att attityder är tidsbetingade och påverkade av trender: ett kolkraftverk upplevs mer störande i klimatdebattens spår än ett vindkraftverk trots att det senare bullrar mer. På samma sätt har attityder till kärnkraft varierat kraftigt — från entusiasm under 1970-talets expansionsfas till kraftig motreaktion efter Tjernoby, och med en återhämtning under senare år.

Resultat — Forsmark / Östhammar

Permanent bostäder

Perioden 1973–1985 sammanfaller med utbyggnaden av de tre Forsmarksreaktorerna. Under denna period uppvisar Östhammar en markant bättre prisutveckling på småhus jämfört med både riket och referenskommunen Norrtälje. Studien bedömer att denna positiva prisutveckling ”intimt hänger samman med de regionalekonomiska effekterna av både byggandet av reaktorerna och de nya arbetstillfällena som skapades när reaktorerna togs i drift.” Effekten syns framför allt i den ökade disponibla inkomsten (direkt och indirekt sysselsättning) och i den positiva nettoinflyttningen under utbyggnadsfasen. Preiseffekten är starkare och tydligare under byggfasen än under stabil driftfas — ett mönster konsistent med teorin om inflyttningsdriven prisbildning.

Studien undersöker explicit om specifika händelser med stor negativ medial uppmärksamhet lett till prisfall: folkröstningen om kärnkraft och Harrisburgolyckan (1980), Tjernobyolyckan (1986), beskedet om Östhammar som kandidatkommun för slutförvaret (2002) och tillbudet i Forsmark (2006). Studiens slutsats:

”Utifrån statistiken kan vi emellertid inte påvisa något sådant samband på kommunnivå, småhusmarknaden i Östhammar har utvecklats i paritet med riket under dessa kriser.”

Detta är ett av studiens starkaste fynd. Trots att Tjernoby 1986 skapade en djup och varaktig negativ opinion kring kärnkraft i Sverige — och trots att Forsmarktillbudet 2006 var en stor nationell nyhetshistoria — syns ingen statistiskt mätbar effekt på fastighetspriserna i Östhammar.

Fritidshus

Prisutvecklingen på fritidshus i Östhammar följer rikstrenden tätt. Den positiva regionalekonomiska effekten under byggfasen (1973–1985) ger inte lika tydligt utslag som på småhusmarknaden — fritidshusmarknaden drivs i stället av kustattraktivitet och pendlingsavstånd till storstäder snarare än av den lokala arbetsmarknaden.

Efter att alla reaktorer tagits i drift uppvisar fritidshuspriserna i Östhammar en något bättre utveckling än både riket och Norrtälje. Studien tillskriver detta i huvudsak den positiva regionalekonomiska dynamiken i Uppsala-regionen snarare än kärnkraften specifikt. Ingen negativ stigmatiseringseffekt kan påvisas för fritidshus.

Mäklarintervjuer

Samtliga mäklare i Östhammar är entydiga: ingen negativ inverkan på fastighetsmarknaden — varken för permanentboende eller fritidshus. Frågor eller negativa synpunkter om kärnkraft förekommer ”i mycket sällsynta fall”. Hälften av mäklarna uppger att de aldrig fått sådana frågor under hela sin yrkesverksamma tid. Köpare utifrån betar sig på samma sätt som lokala köpare — ingen skillnad i attityd till kärnkraften.

”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.”

Norrtälje som referens: de kärntekniska anläggningarna i Forsmark respektive Oskarshamn har ingen som helst inverkan på deras lokala fastighetsmarknader. Slutförvarsdiskussionen påverkar inte heller köparnas beteende i grannkommunerna. Effekten — positiv eller negativ — är strikt lokal.

Resultat — OKG / Oskarshamn

Permanent bostäder

Statistiken för Oskarshamn börjar 1966, året då reaktorerna påbörjades. Perioden fram till 1975 — när Oskarshamn 2 stod färdigt — uppvisar en prisutveckling på småhus som klart överträffar rikets. Studiens slutsats är densamma som för Östhammar:

“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.”

Mönstret är tydligt: det är byggfasen med dess inflyttning och inkomstinjektioner som ger den starkaste prisseffekten. Driftfasen ger en stabiliserande effekt — den håller priserna uppe relativt referensområdet — men utan den dramatik som byggstarten skapade.

Från mitten av 1980-talet halkar fastighetspriserna i hela Östra Småland efter rikstrenden. Referenskommunen Mönsterås uppvisar konsekvent sämre prisutveckling än Oskarshamn under hela perioden. Studien menar att kärnkraftsverksamheten har fungerat som en motverkande kraft mot den negativa regionala trenden:

“Mäklarna menar 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.”

Värdet av kärnkraft för en värdkommun mäts inte bara i absoluta prisstegringar — det mäts också i relativ stabilitet i en omvärld som annars försämras.

Precis som för Östhammar kan inga prisfall påvisas i samband med kärnkraftsolyckor (Tjernobyl, Harrisburg) eller beskedet om slutförvarskandidaturen år 2002.

Fritidshus

Studien konstaterar att Oskarshamns kommun och Oskarshamnsgruppen över hela perioden haft en ”något bättre utveckling än sina referensområden” — konsistent med att kärnkraften bidragit positivt, om än marginellt. Fritidshuspriserna i Oskarshamn är genomgående lägre relativt riket — ett utslag av Östra Smålands svaga regionalekonomi snarare än kärnkraftens påverkan.

Mäklarintervjuer

Mäklarna i Oskarshamn ger en sammantaget likartad bild, men med en tydligare betoning på kärnkraftens stabiliserande funktion i en annars svag regional ekonomi:

“De befintliga kärntekniska anläggningarna i kommunen har haft en positiv inverkan på fastighetsmarknadens utveckling. 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.”

En mäklare som arbetat i 22 år uppger att han aldrig fått en fråga om kärnkraftsverksamheten under hela sin yrkesverksamma tid. Mäklarna är också entydiga i att slutförvaret — om det förläggs till kommunen — troligen skulle ha en positiv priseffekt via ökad sysselsättning och inflyttning. En mäklare lyfter även att kommande markförvärv i anslutning till slutförvaret kan vara positivt eftersom markägarna ”får betalt en bit över marknadspriset”.

Borgholm som referens: de kärntekniska anläggningarna i Forsmark respektive Oskarshamn har ingen som helst inverkan på deras lokala fastighetsmarknader. Slutförvardiskussionen påverkar inte heller köparnas beteende i grannkommunerna. Effekten — positiv eller negativ — är strikt lokal.

Resultat — Varberg / Ringhals

Permanent bostäder

På kommunnivå följer Varberg och referenskommunen Falkenberg varandra väl under hela analysperioden 1966–1997. Båda präglas av badliv och rekreation, E6-läge och liknande befolkningsdynamik. Varberg uppvisar till och med en viss positiv avvikelse mot rikstrenden under 1970-talets mitt — en period som sammanfaller med utbyggnaden av reaktorerna. Rapporten ger ingen alternativ förklaring till detta.

Fritidshus

Det tydligaste resultatet för Ringhals gäller fritidshus i närzonsförsamlingarna. En prissvacka noteras under åren 1970–1973 — åren närmast efter att reaktorerna stod klara (byggstart 1969). Svackan återhämtades och priserna följde därefter referensgruppen i kustförsamlingarna söder om Ringhals. Rapporten ger ingen statistiskt robust förklaring till om svackan orsakades av kärnkraften eller av en tillfällig utbudökning i samband med byggarbetsinflödet.

Ringhalsresultaten bekräftar det generella mönstret: en kortvarig och lokalt begränsad priseffekt under etableringsperioden, utan långsiktig avvikelse. Det är också det enda fall bland de studerade där fritidshuspriserna i närzonen uppvisade en klart negativ kortsidsavvikelse — tolkad av rapportförfattarna som en möjlig psykologisk osäkerhetseffekt hos potentiella fritidshusköpare under en period av aktiv reaktordrift under uppkörning.

Källor: SKB Rapport R-08-89 (Clas Engström, Sweco Eurofutures, 2008) och SKB Rapport R-98-49 (Staffan Bäckman et al., SVEFA Svensk Fastighetsvärdering AB, 1998). Analys utförd inom ramen för Refirm X socioekonomisk roll (SOCIOECON). Intern arbetshandling — ej för extern distribution utan godkännande.