



Arbetsrapport 97-48s

# Utredning över utvecklingen av fastighetspriserna i Lovisaregionen

Hannu Ridell

Satu Raak

Maakanta Oy

November 1997

POSIVA OY

Mikonkatu 15 A, FIN-00100 HELSINKI, FINLAND

Tel. +358-9-2280 30

Fax +358-9-2280 3719

**Arbetsrapport 97-48s**

# **Utredning över utvecklingen av fastighetspriserna i Lovisaregionen**

**Hannu Ridell**

**Satu Raak**

**Maakanta Oy**

**November 1997**

MAAKANTA OY

UPPHOVS-  
ORGANISATION:

Maakanta Oy  
Vallmovägen 13  
01300 VANDA

UPPDRAGSGIVARE:

Posiva Oy  
Mikaelsgatan 15 A  
00100 HELSINGFORS

BESTÄLLNINGS-  
NUMMER:

9740/97/JMA

UPPDRAGSGIVARENS  
KONTAKTPERSON

  
Fil.mag. Jaana Avolahti

Posiva Oy

KONSULTENS  
KONTAKTPERSON

Diplomingenjör Hannu Ridell

Maakanta Oy

ARBETSRAPPORT 97-48 s


UTREDNING ÖVER UTVECKLINGEN AV FASTIGHETSPRISERNA  
I LOVISAREGIONEN

UTARBETATS AV

  
Hannu Ridell  
Diplomingenjör

  
Satu Raak  
Diplomingenjör

ÖVERSATT TILL  
SVENSKA AV

  
Veijo Kiuru

I rapporten presenterade slutsatser och åsikter är författarens egna och behöver nödvändigtvis inte sammanfalla med Posiva Oy:s.

## UTREDNING ÖVER UTVECKLINGEN AV FASTIGHETSPRISERNA I LOVISAREGIONEN

### SAMMANDRAG

I denna utredning har man undersökt hur priserna på fastigheter och delvis även på bostäder utvecklades i Lovisa under tiden 1964 -1997 under kärnkraftverkets planerings-, byggnads- och driftsperioder. Undersökningen gjordes i samband med planeringen av miljökonsekvensbedömningen. Avsikten med projektet som MKB-förfarandet avser är att slutförvara bränsleavfallet från kärnkraftverken i Olkiluoto och Lovisa i finländsk berggrund. Huvudvikten har legat på att reda ut genomsnittspriserna och utvecklingen av priserna på obebyggda egnahemstomter. Granskning av karaktärsdragen i enskilda affärer, t.ex. tomtens läge, ingår inte i undersökningen. Därtill har vi utrett genomsnittspriser på obebyggda strandtomter och gamla bostadslägenheter i den omfattning som det varit möjligt att få fram information.

Lovisa stad hade under hela granskningsperioden en central ställning på tomtmarknaden. Relativt få egnahemstomter såldes av privatpersoner. Med tanke på helheten utgjorde dessa bara 15 % av affärerna. Därför har stadens prissättning i praktiken bestämt ett grundpris för marknaden, d.v.s. även i affärer mellan privatpersoner. Priserna på egnahemstomter som såldes av Lovisa stad steg i takt med den allmänna kostnadsutvecklingen under hela perioden förutom i början av 1990-talet, då prisstegringen var temporär. Prisnivån och prisutvecklingen när det gäller egnahemstomter sålda av Lovisa stad motsvarade i praktiken prisnivån och prisutvecklingen i motsvarande städer. Prisnivåer för tomter sålda av städer har utretts förutom i Lovisa även i Ekenäs, Forssa och Helsingfors.

Kvadratpriserna på egnahemstomter sålda av privatpersoner varierade i Lovisa mer än vad som var fallet för stadens tomter. I mitten av 1960-talet var priserna litet lägre än stadens genomsnittspriser. Men på 1970-talet steg priserna på privattomter klart snabbare än stadens priser. Prisuppgången fortsatte ända fram till år 1982. Kvadratpriserna på privata egnahemstomter sjönk under åren 1983-1985 till samma nivå som stadens priser, och priserna bibehöll denna nivå med några få undantag ända fram till slutet av 1980-talet. Årligen gjordes 1 - 8 affärer upp. På 1990-talet var utvecklingen av priserna på egnahemstomter rätt ojämn och under 1990-talets senare hälft gjordes årligen endast några få tomtaffärer

Majoriteten semestertomter vid havet är i praktiken Lovisa stads arrendetomter. På grund av att materialet när det gäller köppris är litet har det sålunda inte varit möjligt att beräkna utvecklingen av priserna på semestertomter i Lovisa. Därför har priserna på strandtomter avsedda för fritidsbruk undersökts i Pernå kommun väster om Lovisa samt som jämförelse även i Ekenäs. Kvadratpriserna på strandtomter i Pernå och i Ekenäs genomgick som helhet från 1960-talet fram till 1970-1980-talen en förhållandevis likartad utveckling. Prisutvecklingen på 1990-talet har varierat en hel del från år till år och variationen är i praktiken ett tecken på den oklara situationen på strandtomtmarknaden under konjunktursvackan.

När det gäller utvecklingen av lägenhetspriserna fanns det inte tillgång till tillräcklig information från tiden före år 1985. Under perioden 1985-1996 fanns inga betydande skillnader i genomsnittspriserna och i utvecklingen av lägenhetspriserna i Lovisa jämfört med jämförelseorter i södra Finland.

Den kraftiga ökningen i kvadrat- och även totalpriser i privata affärer i Lovisa på 1970-talet kan delvis förklaras med den flyttningsrörelse som drabbade hela landet i början av 1960- och 1970-talen samt den livliga byggnadsverksamheten i Lovisa. I byggnadsverksamheten ingår förutom bostadsbyggande även annan byggnation, såsom kärnkraftverket i Lovisa. Då flyttningsrörelsen blev negativ och byggandet avtog gjorde detta för sin del att prisnivån på privat sålda egnahemstomter under perioden 1982-1985 sjönk. Under senare hälften av 1980-talet var priserna på egnahemstomter sålda av privatpersoner rätt stabila och priserna höll samma nivå som stadens tomter. Höjningen i priserna på egnahemstomter i Lovisa i början av 1990-talet var en följd av stadsfullmäktiges beslut att höja på kvadratpriserna. Beslutet grundade sig på den starka höjningen i bostads- och fastighetspriserna som drabbade hela landet i slutet av 1980-talet och som inte berodde på en livligare byggnadsverksamhet, minskad arbetslöshet eller upplivad flyttningsrörelse till Lovisa. Förhöjningen av kvadratpriser på stadens egnahemstomter samt den allmänna prisstegringen för sin del gjorde emellertid att även priserna på privat sålda egnahemstomter steg under 1990-talets första år. Den ringa förfrågan under lågkonjunkturen gjorde att prisstegringen blev tillfällig.

En grundorsak till inflyttningen till Lovisa samt det kraftiga byggandet på 1970-talet är byggnadsskedet av kraftverket samt tiden då kraftverksanställda med sina familjer bosatte sig i Lovisa. Då kunde man skönja en uppgång i priserna på privata egnahemstomter medan stadens priser höll en nivå som motsvarade den allmänna kostnadsutvecklingen. På motsvarande sätt kan nedgången i priserna på privat sålda tomter framför allt under åren 1983-1985 förklaras med att flyttningsrörelsen svängde tillbaka i början av 1980-talet i och med den ökade arbetslösheten. Samtidigt skärptes penningmarknaden i hela landet. Den starkt negativa flyttningsrörelsen i slutet av 1970-talet kunde delvis förklaras med att byggnadspersonalen vid kärnkraftverket flyttade från Lovisa, vilket för sin del ledde till att byggnadsverksamheten avtog och arbetslösheten började öka i Lovisa från och med 1980-talet. På basen av prisstatistiken visar undersökningen emellertid inte att man i Lovisa med omnejd kan skönja förändringar uppåt eller neråt i genomsnittspriserna, som direkt kunde sägas vara relaterade till kärnkraftverket under dess förberedelse-, planerings-, byggnads- och driftstid under perioden 1966-1997. Kärnkraftverket tycks ha påverkat den genomsnittliga prisutvecklingen indirekt framför allt genom flyttningsrörelsen och sysselsättningsläget på 1970- och 1980-talen. Utvecklingen av prisnivåerna i Lovisa skiljer sig inte nämnvärt från prisutvecklingen på andra motsvarande orter.

Det finns inga undersökningar om hur Lovisa kärnkraftverk har påverkat priserna på fastigheter i omedelbar närhet av kraftverket, främst fastigheter som ligger inom synhåll för kraftverket. Det är sannolikt, att om fastigheten ligger inom synhåll för kraftverket, eller varför inte en storhamn eller en kraftledning, minskar detta efterfrågan på ifrågavarande fastigheter och sänker därigenom priset på dem.

**NYCKELORD:** Priser på egnahemstomter, priser på semestertomter, priser på bostadslägenheter, prisnivå, prisutveckling.

STUDY OF THE REAL ESTATE PRICE DEVELOPMENT IN LOVIISA AREA

ABSTRACT

The objective of the study is to examine how real estate and partly also apartment prices developed in Loviisa during the planning, construction and usage periods of Loviisa nuclear power plant in 1964-1997. The study is closely related to the planning of the environmental impact assessment (EIA) program. The particular project for the EIA procedure is the final disposal of spent nuclear fuel of the Loviisa and Olkiluoto power plants in the Finnish bedrock. The focus of the study has been on the average prices and price development of the unbuilt single-family house lots. The characteristics of individual transactions such as location were not part of the study. In addition the average prices and price development of the unbuilt coast line lots and old apartments have also been examined in the extend of available information.

The city of Loviisa had an essential role in the single-family house lot market in Loviisa during the whole examined period. Only 15 % of all single-family house lot transactions had been made by the private sector. In practice the Loviisa city has determined a certain basic price level for the single-family house lot market including the private prices. The prices of the single-family house lots sold by the Loviisa city increased along with the general cost development in the examined period excluding the temporary price increase in the beginning of the 1990's. In practice the Loviisa city's price level and the price development of single-family house lots in Loviisa corresponded with the price levels and price development of similar cities in Finland. In addition to Loviisa the prices of single-family house lots were also studied in Tammisaari, Forssa and Helsinki.

The single-family house lot prices of the private sector in Loviisa varied more than the prices of the Loviisa city during the examined period. In the middle of the 1960's the prices in private sector were slightly higher compared to the Loviisa city's prices. The price increase mentioned continued until 1982. During 1983-1985 the prices of the single-family house lots in the private sector decreased to the same level with the Loviisa city's prices in which level the prices stayed until the end of the 1980's excluding few occasions. The amount of the transactions of the single-family house lots was about 1-8 yearly. However in the 1990's the price development of single-family house lots was fairly on unbalanced stage and also the number of the transactions in the late 1990's was yearly only few.

The Loviisa city sublets in practice most of the vacation lots located on the coast. As the available price information of the vacation lots sold in Loviisa is rather non-existent the assessment of the price development was not possible. Due to this reason the unbuilt vacation lot market was studied in the Pernaja district area located on the west side of Loviisa city and also in Tammisaari. The square prices of the vacation lots located on the coast in Pernaja and Tammisaari developed rather uniformly from the 1960's up to the 1980's. In the 1990's the yearly price development has fluctuated greatly and in practice the variation represents the confused situation of the vacation lot market in the depression years.

The old apartment prices in Loviisa were studied only from the 1980's since there were available no proper information of apartment prices before the year 1982. There were not seen any great differences in the average price level and price development of the old apartments between Loviisa and the comparison cities located in the Southern Finland.

The strong price increase of the single-family house lots sold by the private parties in Loviisa can partly be interpreted by the wide migration movement in Finland in the 1960's and in the beginning of the 1970's and partly by the busy construction activity in Loviisa in the 1970's. In addition to building dwelling-houses other type of construction is also included into the construction activity such as the Loviisa nuclear power plant. On the other hand the negative migration into Loviisa and fading construction activity had partly effect on the land market decreasing the price level of the single-family house lots in the private sector between 1982-1985. In the late 1980's the prices of the single-family house lots of the private parties in Loviisa stayed pretty much on the same level and the prices corresponded with the Loviisa city's price level. The price increase in the beginning of the 1990's in Loviisa was due to a decision made by the Loviisa town council. The decision to increase the prices of the single-family house lots was based on the general price increase of apartments and real estates in Finland in the late 1980's rather than recovery in the construction activity, decrease in the unemployment or positive migration into Loviisa. However the price increase of the single-family house lots sold by the Loviisa city also effected the private prices increasing them as well in the early 1990's. The price increase remained temporary due to the low demand in the depression years.

The construction stage of the Loviisa nuclear power plant and the settlement of the employees with they families into Loviisa essentially interprets the strong migration into the city and strong construction activity in Loviisa in the 1970's. During that time there can be seen a price increase of the single-family lots sold by the private parties as on the other hand the Loviisa city's prices followed the general cost development. Respectively the negative migration and growing unemployment in the beginning of the 1980's explain the price decrease of single-family lots in the private sector particularly in 1983-1985. At the same time the money market tightened in the whole country. One of the reasons for the strong negative migration from Loviisa in the end of the 1970's is that the construction workers of the power plant left Loviisa which then partly had a negative effect on construction activity and unemployment in Loviisa in the beginning of the 1980's. Based on the survey there are however not seen price increase or decrease in Loviisa and its surroundings that are directly and fully caused by the preparation, planning, construction and use of the Loviisa nuclear power plant in 1964-1997. The Loviisa nuclear power plant seems to have effected the average price development of the Loviisa area indirectly especially through migration and employment situation in the 1970's and 1980's. The development of price levels in Loviisa does not differ significantly from the price development in similar cities.

The effect of the Loviisa nuclear power plant to real estate prices locating within the range of vision from the power plant was not studied. However it is likely that vision distance to a power plant as well as to a harbour and a power line decreases the demand and the prices of such real estates.

**KEY WORDS:** Single-family house lot prices, vacation house lot prices, apartment prices, price level, price development.



ABSTRACTINNEHÅLLSFÖRTECKNING

SAMMANDRAG	3
ABSTRACT	5
1. BAKGRUND	9
2. UPPGIFTSBESKRIVNING OCH GRUNDER	9
3. UTVECKLINGEN AV PRISERNA PÅ EGNAHEMSTOMTER I LOVISA	11
3.1 Marknaden för egnahemstomter och byggande i Lovisa i allmänhet	11
3.2 Stadens priser 1966-1996	11
3.3 Priserna på egnahemstomter i Lovisa under åren 1964-1966, 1969-1971, 1974-1976 och 1976-1997	13
3.4 Sammandrag av utvecklingen av priserna på egnahemstomter i Lovisa	16
4. UTVECKLINGEN AV PRISERNA PÅ SEMESTERFASTIGHETER OCH BOSTADSLÄGENHETER	19
4.1 Semesterfastigheter	19
4.2 Bostäder	22
5. JÄMFÖRELSE MED PRISUTVECKLINGEN PÅ ANDRA ORTER	23
5.1 Utvecklingen av priserna på egnahemstomter	23
5.2 Utvecklingen av priserna på semestertomter	25
5.3 Nivån och utvecklingen av priserna på bostäder	26
6. ANALYS AV LOKALA FAKTORER SOM PÅVERKAR UTVECKLINGEN AV PRISERNA PÅ FASTIGHETER OCH BOSTÄDER	28
6.1 Befolkningsutveckling, arbetslöshet och näringsstruktur	28
7. SAMMANDRAG OCH SLUTSATSER	32
7.1 Bakgrund och grunder	32
7.2 Resultat och slutsatser	32
BILAGA 1 Försäljningspriserna på egnahemstomter fastställda av Lovisa stadsfullmäktige	40

Figurer:

- Figur 1. Den nominella utvecklingen av överlåtelsepriser på egnahemstomter (Lo1 = kraftverkets första enhet, Lo2, = kraftverkets andra enhet).
- Figur 2. Den reella utvecklingen av överlåtelsepriser på egnahemstomter i 1996 års prisnivå.
- Figur 3. Den nominella utvecklingen av priserna vid avslutade affärer med egnahemstomter i Lovisa under åren 1964-1997
- Figur 4. Den reella utvecklingen av priserna vid avslutade affärer med egnahemstomter i Lovisa under åren 1964-1997
- Figur 5. Utvecklingen av avslutade affärer med egnahemstomter i Lovisa i nominellt index och i levnadskostnadsindex 1970 =100 under åren 1964-1997
- Figur 6. De nominella kvadratpriserna på semestertomter i Pernå och Lovisa under åren 1964-1996

## MAAKANTA OY

- Figur 7. De reella kvadratpriserna på semestertomter i Pernå och Lovisa under åren 1964-1996
- Figur 8. Utvecklingen av kvadratpriserna på egnahemstomter i Lovisa och jämförelseorter som nominellt index (1970=100).
- Figur 9. Utvecklingen av priserna på egnahemstomter fastställda av stadsfullmäktige i Lovisa och jämförelsestäder som medeltal för treårsperioder under åren 1964-1997.
- Figur 10. Utvecklingen av kvadratpriserna på egnahemstomter i Lovisa och jämförelseorter som nominellt index som medelvärden för tre år under åren 1964-1996.
- Figur 11. Utvecklingen av kvadratpriserna på semestertomter i Pernå och Ekenäs som nominellt index (1970=100).
- Figur 12. De nominella priserna på bostadslägenheter i Lovisa och jämförelseorter under åren 1987 och 1995 samt invånarantalet 1985 och 1995.
- Figur 13. Den nominella utvecklingen av kvadratpriserna på egnahemstomter i Lovisa, antal byggda egnahemshus samt arbetslöshetsprocent under åren 1964-1997.
- Figur 14. Den nominella prisutvecklingen när det gäller avslutade affärer med egnahemstomter i Lovisa under åren 1964-1997.
- Figur 15. Utvecklingen av kvadratpriserna på egnahemstomter i Lovisa och jämförelseorter som nominellt index (1970=100).
- Figur 16. Utvecklingen av priserna på egnahemstomter fastställda av stadsfullmäktige i Lovisa och jämförelsestäder som medeltal för treårsperioder under åren 1964-1997.
- Figur 17. Utvecklingen av kvadratpriserna på semestertomter i Pernå och Ekenäs som nominellt index (1970=100).
- Figur 18. Utvecklingen av priserna på egnahemstomter i Lovisa samt strandtomter i Pernå som nominellt index samt den allmänna kostnadsutvecklingen (1970=100)
- Figur 19. De nominella priserna på bostadslägenheter i Lovisa och jämförelseorter under åren 1987 och 1995 samt invånarantal 1985 och 1995.
- Figur 20. Den nominella utvecklingen av kvadratpriserna på egnahemstomter i Lovisa, antal byggda egnahemshus och arbetslöshetsprocent under åren 1964-1997.

### Tabeller:

- Tabell 1. Den nominella prisutvecklingen i fråga om avslutade affärer med egnahemstomter.
- Tabell 2. Den reella prisutvecklingen i fråga om avslutade affärer med egnahemstomter i 1996 års prisnivå.
- Tabell 3. Nominella och reella prisuppgifter om strandtomter i Lovisa under åren 1964-1996.
- Tabell 4. Den nominella och reella utvecklingen av kvadratpriserna på strandtomter i Pernå under åren 1968-1996.
- Tabell 5. Den nominella och reella prisutvecklingen i fråga om bostadslägenheter i Lovisa under åren 1985-1996.
- Tabell 6. Genomsnittspriserna på gamla bostadslägenheter 1985-1996.
- Tabell 7. Uppgifter om invånarantal, nettoflyttning (till och från orten) samt arbetslöshet under åren 1960-1997 i Lovisa.
- Tabell 8. Näringsstrukturen i Lovisa under åren 1960-1997.
- Tabell 9. Egnahemshus och rad- och flervåningshus som blivit färdiga inom Lovisa stads område under åren 1970-1996.
- Tabell 10. Ändringarna i medianpriser och kalkylmässiga totalpriser på egnahemstomter sålda av Lovisa stad och privatpersoner under åren 1964-1997.

## UTREDNING ÖVER UTVECKLINGEN AV FASTIGHETSPRISERNA I LOVISAREGIONEN

### 1. BAKGRUND

I denna utredning har vi på uppdrag av Posiva Oy granskat utvecklingen av fastighetspriserna i Lovisaregionen. Utredningen har utarbetats av Maakanta Oy.

Posiva Oy är ett bolag som ägs av Teollisuuden Voima Oy och Imatran Voima Oy och har som uppgift att ta hand om uranavfallet från kärnkraftverken i Olkiluoto och Lovisa. Posivas forsknings- och utvecklingsprogram baserar sig på statsrådets principbeslut från år 1983. Förutom en lösning för slutförvaringen ingår i programmet platsundersökningar med avsikt att före utgången av år 2000 hitta en ort för slutförvaringen.

I enlighet med lagen om miljökonsekvensbedömning (MKB) från år 1994 och den kompletterande förordningen omfattas anläggningar avsedda för behandling, bestående lagring eller slutförvaring av radioaktivt avfall av miljökonsekvensbedömningsarbetet. Miljökonsekvensbedömningen utgör en väsentlig del av det tillståndsförfarande för slutförvaringsanläggningen som baserar sig på kärnenergilagen. Miljökonsekvensbeskrivningen skall bifogas till ansökan om principbeslut enligt kärnenergilagen. Principbeslutsansökan tillställs statsrådet.

Projektet som MKB-förfarandet avser är slutförvaringen av bränsleavfallet från kärnkraftverken i Olkiluoto och Lovisa i finländsk berggrund. I projektet ingår fyra alternativa deponeringsorter; de två orter där kärnkraftverken är belägna (Olkiluoto i Eurääminne samt Hästholmen i Lovisa) samt Romuvaara i Kuhmo och Kivetty i Äänekoski. Posiva är den i lagen avsedda ansvariga verksamhetsutövaren och handels- och industriministeriet fungerar som kontaktmyndighet.

Med miljökonsekvenser avses de omedelbara eller indirekta effekterna på bl.a. människornas levnadsförhållanden och trivsel samt på samhällsstrukturen. Det arbete som presenteras i detta uppdrag utgör en del av planeringen av Posivas MKB-program och programmet levereras till kontaktmyndigheten under år 1997.

### 2. UPPGIFTSBESKRIVNING OCH GRUNDER

Uppgiften har bestått av att reda ut, vilka effekter Lovisa kärnkraftverk har haft på fastighetspriserna i Lovisaregionen, d.v.s. hur fastigheternas priser har utvecklats under den tid då kärnkraftverket har planerats, byggts och varit i drift. Huvudvikten ligger på en granskning av genomsnittspriserna och prisutvecklingen visavi egnahemstomter. Dessutom har vi utrett de genomsnittliga priserna på semesterstomter och lägenheter så vitt dessa har varit tillgängliga. Egenskaper för enskilda affärer, såsom lägesfaktorer, har inte utretts.

Tidsmässigt koncentrerar sig prisutredningen på tidsperioden 1964-1997 men med tonvikt på 1970- och 1980-talen. Grunden för undersökningsperioden utgörs av förberedelse-, besluts-, planerings-, byggnads- och driftsperioder av kärnkraftverket i Lovisa enligt följande.

- förberedelser för byggnadsbeslut och dess offentliggörande år 1966
- byggnadsbeslut år 1969
- byggnadsarbetet inleds år 1970 och avslutas år 1979
- den första enheten startas år 1977 och den andra år 1980.

Undersökningens tonvikt har legat på Lovisa stads område. Undersökningen baserar sig på avslutade affärer samt inom Lovisa stads och jämförelseorternas område även på de överlåtelsepriser på egnahemstomter som respektive fullmäktige har fattat beslut om. Som primärenhetspris har man i undersökningen använt kvadratpriset. I undersökningen har man utrett den långsiktiga utvecklingen av priserna på egnahemstomter i Lovisa från och med 1960-talet och utvecklingen har jämförts med den tillgängliga prisinformationen om bostadslägenheter och semestertomter samt med den allmänna kostnadsutvecklingen och likaså med den motsvarande prisutvecklingen på några jämförelseorter.

Lantmäteriverkets adb-baserade prisregister där alla affärer i fastighetsform registreras har varit i delvis användning från och med år 1982 samt i fullständig användning från och med år 1985. Uppgifterna om fastighetsaffärer på 1960-1970-talen samt från början av 1980-talet har hämtats i Lovisa tingsrätts arkiv, där uppgifterna har samlats i samband med lagfartsansökningar. Dessutom har vi från tiden före år 1982 haft tillgång till material från jordskiftesförrättningar i Nylands lantmäteribyrås arkiv främst när det gäller prisinformation om och styckning av semestertomter. Utöver denna information om faktiska priser har vi haft tillgång till Lovisa fullmäktiges beslut angående grunderna för prissättning av egnahemstomter.

Prisnivån på egnahemstomter har utretts främst med hjälp av Lovisa stads och Lovisa tingsrätts arkiv. Informationen har kompletterats med uppgifter från lantmäteriverkets arkiv och register. Priserna från tidsperioden 1960-1976 har redogjorts i perioder om tre år med sampel från perioderna 1964-66, 1969-71 och 1974-1976. Från och med år 1976 har priserna redogjorts från årsvis.

Med semestertomter avses obebyggda strandtomter, och där har granskningen gjorts med sampel från åren 1964-1982. Från och med år 1982 har prisuppgifterna på semestertomter granskats med hjälp av prismaterialet i lantmäteriverkets årspublikationer.

Jämförelseorter i fråga om prisutvecklingen när det gäller egnahemstomter är Ekenäs, Forssa och även Helsingfors. Semestertomtpriser har utretts i Pernå som är grannkommun till Lovisa samt i Ekenäs. I analysen av utvecklingen av fastighets- och lägenhetspriserna har vi även beaktat förändringarna i de lokala faktorerna när det gäller befolkning, näringsstruktur och arbetslöshet samt byggnationen.

Prisutvecklingen angående bostadslägenheterna har tagits med i undersökningen som ett försvarligt jämförelsematerial från en tolvårsperiod under åren 1985-1996. Från tiden före 1985 finns det i Lovisa inte tillgång till pålitlig information om bostadspriserna. Tidsserier för genomsnittspriserna på bostadslägenheter finns från 1970-talet endast från några av de större orterna, från 1960-talet kan endast Helsingfors erbjuda denna information. Källan till tidsserien är Statistikcentralen. Från och med år 1985 kan kommunerna i f.d. Nylands län erbjuda årlig information angående alla affärer av bostadslägenheter samt deras genomsnittliga pris. I andra delar av landet har denna information samlats med början år 1987. Informationskällan utgörs av skattestyrelsens material angående stämpelskatt som samlats av Statistikcentralen.

När det gäller egnahemstomter och semestertomter har prismaterialet i huvudsak samlats från enskilda avslutade affärer, och där har man granskat de årliga median- och genomsnittspriser som räknats av Maakanta Oy. Delvis har grunden för fastighetspriserna utgjorts av de färdiga genomsnittspriser som getts ut i lantmäteriverkets årspublikationer. I fråga om bostadslägenheter utgörs utgångsinformationen av färdiga medelvärden i Statistikcentralens material. Egenskaper och prisnivåer av enskilda affärer på de olika områdena i Lovisa har vi inte tagit med för särskild granskning. Sålunda har det varit frågan om att undersöka och jämföra den genomsnittliga prisnivån.

### 3. UTVECKLINGEN AV PRISERNA PÅ EGNAHEMSTOMTER I LOVISA

#### 3.1 Marknaden för egnahemstomter och byggande i Lovisa i allmänhet

Lovisa stad har haft och har fortfarande nästan monopolställning på egnahemstomtsmarknaden i Lovisa. Ända fram till decennieskiftet år 1990 har det varit mycket vanligare att hyra än att köpa tomter som överlåtits av staden, eftersom tomten ända fram till slutet av 1980-talet skulle bebyggas innan det var möjligt att köpa en tomt som hade sålts av staden. Bara få har köpt sin tomt som de har hyrt av staden. Efter år 1989 har det blivit vanligare att köpa stadens tomter eftersom stadsstyrelsens beslut då gjorde det möjligt att även köpa obebyggda tomter innan de skulle bebyggas.

Antalet affärer med egnahemstomter på 1980-1990-talen i Lovisa var årligen i genomsnitt cirka 25 st, och störst var antalet år 1990 med 167 stycken affärer. I medeltal 22 st d.v.s. cirka 87 % av de årliga affärerna (arrenderingar är inte medräknade) var på 1980-1990-talen stadens avträdelser. På 1990-talet med början från år 1991 minskade efterfrågan tydligt varefter mindre än tio affärer med egnahemstomter årligen har avslutats.

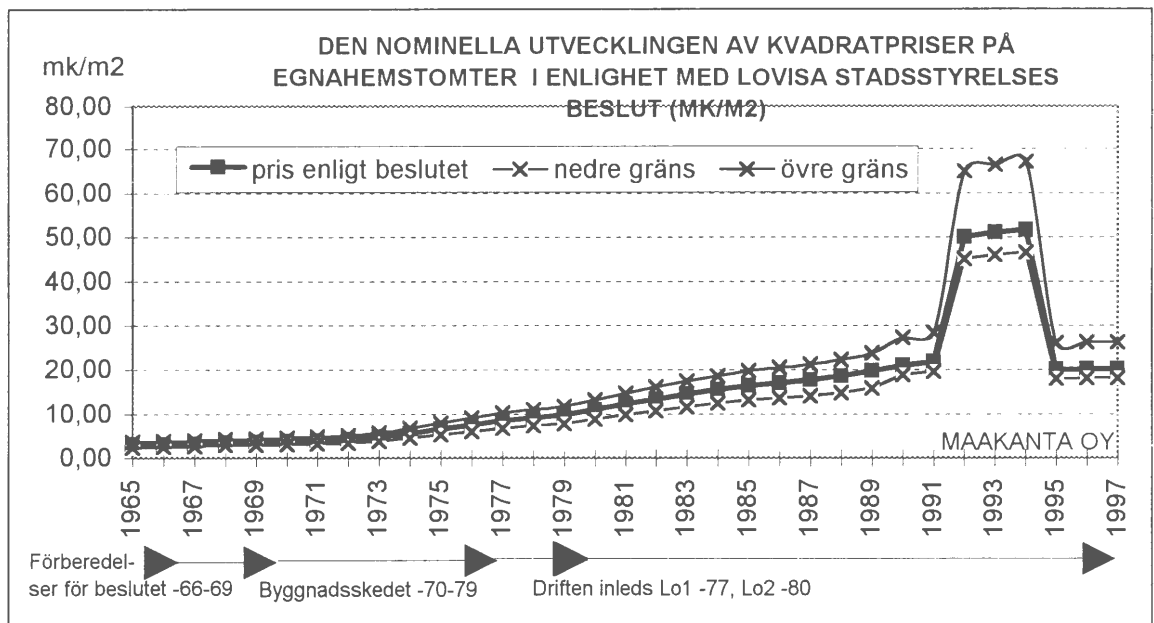
Antalet affärer med egnahemstomter i Lovisa på 1960-1970-talen är svårt att bedöma eftersom det inte finns tillgång till enhetlig statistik. Egnahemshus, radhus och flervåningshus byggdes i Lovisa på 1970-talet årligen i medeltal cirka 172 stycken, flest år 1973 då man byggde 251 bostadsbyggnader. På 1980-1990-talen byggdes bostadsbyggnader årligen i genomsnitt cirka 36 st. Den livliga bygggnadsverksamheten på 1970-talet visar att åtminstone uthyrning av tomter var livlig under samma period.

Tomter sålda av andra instanser än staden har bestått av enskilda tomter på olika håll i staden samt några hela kvarter i Fantsnäs d.v.s. i XI stadsdelen.

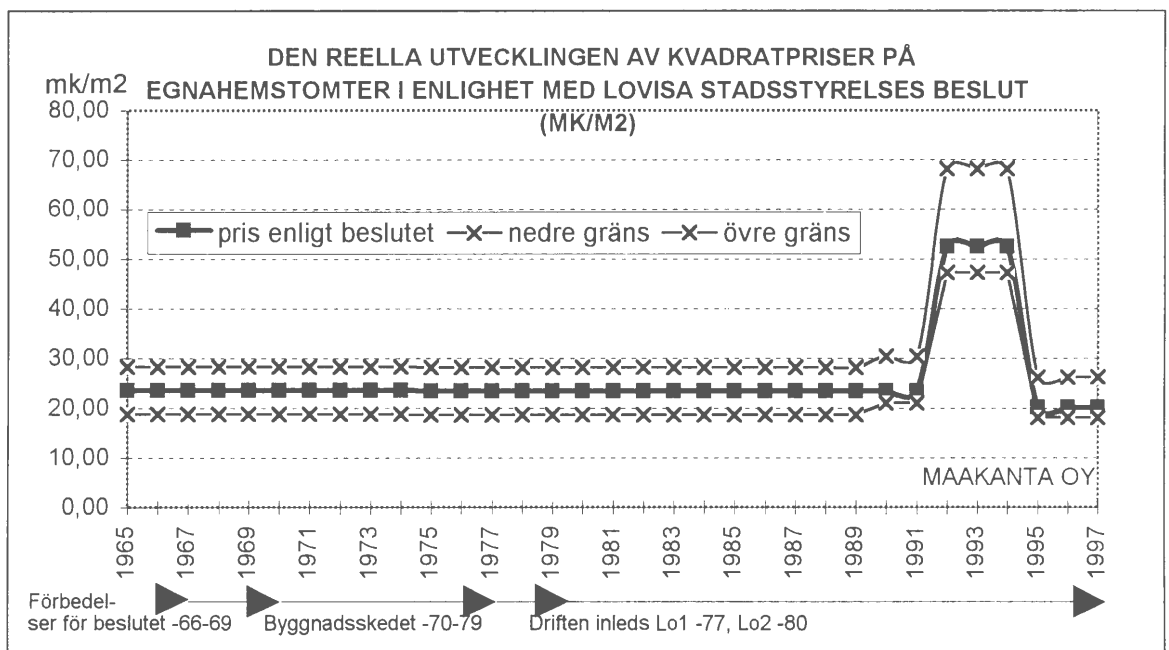
#### 3.2 Stadens priser 1966-1996

Prissättningen på de egnahemstomter som överlåtits av staden baserar sig på ett stadsfullmäktigebeslut från år 1965. Efter detta beslut har fullmäktige fattat ytterligare några beslut, varav de viktigaste är från år 1989 och 1995. År 1965 beslöt fullmäktige priset på stadens tomtmark till 3 mk/tomtkvadrat, varefter priserna ända fram till början av 1990-talet har justerats enligt levnadskostnadsindexet. Priserna på stadens tomter inkluderar inte gatu- och anslutningsavgifter. I kvadratpriset ingår endast priset för tomtmarken.

Figuren nedan visar den nominella utvecklingen av Lovisa stadsfullmäktiges överlåtelsepriser på egnahemstomter i respektive års prisnivå medan den senare figuren 2 visar samma pris reellt i 1996 års prisnivå (priserna är fastställda av staden, det är inte direkt frågan om priser från avslutade affärer):



Figur 1. Den nominella utvecklingen av överlåtelsepriser på egnahemstomter (Lo1 = kraftverkets första enhet, Lo2, = kraftverkets andra enhet).



Figur 2. Den reella utvecklingen av överlåtelsepriser på egnahemstomter i 1996 års prisnivå.

Figuren visar att priserna på tomter sålda av Lovisa stad under åren 1965-1991 steg i samma takt som den allmänna kostnadsutvecklingen. Den nominella stegringen i kvadratpriserna på egnahemstomter var litet starkare från slutet av 1970-talet fram till början av 1990-talet, vilket kan förklaras av den starkare stegringen i levnadskostnadsindexet, som beskriver den allmänna kostnadsutvecklingen, under denna period. Reellt bibehöll kvadratpriserna sin oförändrade nivå ända fram till år 1991 då stadsfullmäktige på basen av sitt beslut 13.9.1989/137§ höjde priset på egnahemstomter till 50 mark per kvadratmeter.

Förhöjningen gällde enbart obebyggda tomter. Det var möjligt att inlösa de bebyggda arrendetomterna till gammalt pris ända fram till slutet av år 1990. Tidsfristen förlängdes dock i flera repriser. Det förhöjda kvadratpriset om 50 mark trädde i kraft för alla tomter sålda av Lovisa stad under åren 1991-1992 beroende av tomt och fall. Prisivån sänktes tillbaka till 20 mark per kvadrat i början av år 1995, såsom figurerna 1 och 2 visar. Skälet för prissänkningen var den starka nedgången i efterfrågan och priserna under de ekonomiskt svåra åren 1992-1994.

Under åren 1965-1989 hade stadsstyrelsen dock ett spelrum om +/-20 procent för det slutliga markpriset beroende av tomtens läge, naturskönhet, stenighet o.a. tomtvisa faktorer. År 1989 ändrades gränserna för prisvariationen till - 10 procent och + 30 procent. Staden har egentligen inte definierat olika priser för olika stadsdelar, men när det gäller stadens centrum (I-IV stadsdelarna) fattas separata beslut för respektive tomt i fråga om tomternas pris och andra överlåtelsevillkor. (Bilaga 1). Eftersom stadsfullmäktige från fall till fall har kunnat och fortfarande kan avvika från grundpriset motsvarar de fullbordade priserna på tomter sålda av Lovisa stad till alla delar inte utvecklingen såsom den visas i figurerna 1 och 2. De avslutade affärerna med egnahemstomter mellan Lovisa stadsfullmäktige och privatpersoner samt utvecklingen av kvadratpriserna behandlas i följande kapitel.

### 3.3 Priserna på egnahemstomter i Lovisa under åren 1964-1966, 1969-1971, 1974-1976 och 1976-1997

Inom Lovisa stads område har vi utrett de avslutade affärerna av obebyggda egnahemstomter med sampel om treårsperioder under tre tidpunkter under åren 1960-1976. Uppgifterna är hämtade från Lovisa tingsrätts arkiv. Från och med år 1976 har priserna utretts i en fortlöpande serie som årliga medelvärden. Uppgifterna från åren 1976-1985 baserar sig i huvudsak på stadsgeodet Ansaharjus meddelanden som köpvittne samt på meddelanden om fastighetsöverlåtelse. Köpvittnets meddelanden utgör uppskattningsvis en tredjedel av de avslutade affärerna.

Uppgifterna om affärerna med egnahemstomter under åren 1985-1997 baserar sig på enskilda affärer med egnahemstomter som hämtats från lantmäteriverkets register över köpepris. Lantmäteriverkets statistik om köpepris (medelvärdesstatistik) har inte anlitats. Detta för att priserna på egnahemstomter i privata affärer avviker från stadens köp och i medelvärdesstatistiken specificeras de privata affärerna och stadens köp först från och med år 1992. Antalet affärer med egnahemstomter och de genomsnittliga priserna från tidsperioden 1982-1992 som presenteras i denna utredning motsvarar alltså inte till alla delar de uppgifter som presenteras i lantmäteriverkets köpeprisstatistik (medelvärdesstatistik).

Prisutredningens tidsperioder motsvarar händelseperioderna vid Lovisa kärnkraftverk enligt följande (åren beskriver prisutredningsperioden):

<u>Utredningsperiod</u>	<u>Kraftverkets etapp</u>
Period I 1964-1966	Tiden före planering och byggande av kraftverket
Period II 1969-1971	Beslutet om att bygga kraftverket har fattats år 1969 och byggnadsarbetet har påbörjats år 1970
Period III 1974-1976	Personal har flyttat till Lovisa 1974-1976
Period IV 1977-1997	Personal har flyttat till Lovisa 1977-1979, Driften av Lovisa 1 (Lo1) har inletts 1977 och Lovisa 2 (Lo2) har startats 1980.

Tabellen nedan presenterar en sammanställning av affärerna med egnahemstomter sålda av staden och av privatpersoner. De nominella priserna på egnahemstomter sålda av staden och privatpersonerna har specificerats.

Tabell 1. Den nominella utvecklingen av överlåtelsepriserna på egnahemstomter. I tids-serierna har medianpriserna angetts med fetstil, eftersom de på bästa sätt beskriver utvecklingen av genomsnittspriser<sup>1</sup>.

Ar	Nominell utveckling Egnahemstomter sålda av <b>staden</b> mk/m2						Nominell utveckling Egnahemstomter sålda av <b>privatpersoner</b> mk/m2					
	min	<b>med</b>	mv	max	m2	antal	min	<b>med</b>	mv	max	m2	antal
<b>Period I</b>												
1964	5,9	<b>6,0</b>	6,0	6,0	881	3	1,1	<b>2,0</b>	3,8	10,2	822	7
1965	1,6	<b>6,1</b>	5,2	6,3	1578	6	1,5	<b>1,8</b>	23,8	130,0	1355	6
1966	5,1	<b>5,4</b>	6,2	10,5	1078	7	1,3	<b>2,5</b>	2,7	5,20	2486	7
<b>Period II</b>												
1969	5,4	<b>5,7</b>	5,7	6,0	2546	2	2,9	<b>6,1</b>	11,4	30,5	958	4
1970	1,7	<b>2,8</b>	4,3	10,8	1093	5	0,5	<b>3,8</b>	5,4	17,3	2806	12
1971	3,5	<b>3,5</b>	3,5	3,5	1065	4	1,0	<b>4,0</b>	3,0	4,0	1633	3
<b>Period III</b>												
1973							4,0	<b>4,5</b>	4,4	4,7	577	3
1974	2,7	<b>3,5</b>	3,9	5,1	2617	7	2,0	<b>9,3</b>	14,4	60,0	2240	15
1975	2,9	<b>6,0</b>	8,0	34,0	1303	10	1,8	<b>7,5</b>	13,4	50,0	1256	12
1976	4,8	<b>6,9</b>	9,0	20,1	1612	10	1,2	<b>16,0</b>	29,3	111,1	1113	14
<b>Period IV</b>												
1977	5,5	<b>7,3</b>	10,4	21,3	2085	4	4,0	<b>11,8</b>	28,7	84,4	815	12
1978	5,1	<b>8,9</b>	8,1	9,1	1673	6	4,0	<b>15,4</b>	15,4	106,7	2242	3
1979	4,8	<b>9,2</b>	12,0	25,8	659	6	4,5	<b>19,5</b>	26,8	96,9	1628	10
1980	4,8	<b>10,2</b>	8,6	10,8	768	6	2,6	<b>20,8</b>	23,1	71,4	2615	9
1981	9,2	<b>10,3</b>	10,3	11,4	738	2	10,0	<b>39,8</b>	35,5	58,0	856	6
1982	10,5	<b>12,6</b>	12,8	14,1	929	10	37,5	<b>41,3</b>	41,3	45,1	1342	2
1983	7,1	<b>14,1</b>	17,9	40,1	1166	5	24,2	<b>31,3</b>	35,7	51,4	623	3
1984	14,8	<b>15,5</b>	15,3	15,5	1001	4	10,8	<b>21,2</b>	30,1	57,7	2001	7
1985	15,7	<b>16,5</b>	17,5	21,0	1940	7	16,0	<b>18,7</b>	18,7	21,0	996	2
1986		<b>15,5</b>	15,5		1433	1						-
1987	17,6	<b>18,2</b>	18,2	18,8	1073	2		<b>17,0</b>	17,0		1000	1
1988	17,7	<b>18,4</b>	18,2	18,5	790	3		<b>34,0</b>	34,0		1178	1
1989		<b>20,0</b>	20,0		..	..	17,9	<b>19,8</b>	33,4	93,4	2293	8
1990	20,5	<b>20,6</b>	22,2	40,9	1111	27	20,0	<b>20,4</b>	31,0	169,5	1045	17
1991	20,9	<b>21,1</b>	28,1	51,9	764	8	5,2	<b>13,4</b>	13,4	21,6	602	2
1992		<b>65,0</b>	65,0		900	1	47,5	<b>48,7</b>	48,7	50,0	1423	2
1993		<b>50,0</b>	50,0		660	1	35,2	<b>47,6</b>	47,6	60,0	1140	2
1994		<b>50,0</b>	50,0		851	2		<b>20,8</b>	20,8		856	1
1995	3,9	<b>42,6</b>	40,7	75,6	1111	3		<b>20,1</b>	20,1		1124	1
1996	15,3	<b>42,6</b>	41,8	65,1	902	6	47,0	<b>52,0</b>	52,0	57,0	720	2
1997	35,0	<b>42,5</b>	42,5	50,0	851	2		<b>43,8</b>	43,8		800	1

1

Median (med) = den mittersta observationen i prismaterialet. Medelvärdet (mv) är summan av enskilda prisobservationer dividerad med antalet observationer.



I tabellen nedan har de nominella priserna från föregående tabell med hjälp av levnadskostnadsindexet räknats om till realpriser i 1996 års prisnivå:

Tabell 2. Den reella prisutvecklingen i fråga om avslutade affärer med egnahemstomter i 1996 års prisnivå. I tidsserierna har medianpriserna angetts med fetstil.

År	Reell utveckling Räknats om till 1996 års nivå med hjälp av levnadskostnadsindexet Egnahemstomter sålda av <b>staden</b> mk/m2						Reell utveckling Räknats om till 1996 års nivå med hjälp av levnadskostnadsindexet Egnahemstomter sålda av <b>privatpersoner</b> mk/m2					
	min	<b>med</b>	mv	max	m2	antal	min	<b>med</b>	mv	max	m2	antal
<b>Period I</b>												
1964	48,6	<b>49,4</b>	49,3	49,4	881	3	9,1	<b>16,5</b>	31,3	83,9	822	7
1965	12,6	<b>47,9</b>	40,9	49,5	1578	6	11,8	<b>14,2</b>	187,1	1021,7	1355	6
1966	38,6	<b>40,9</b>	46,9	79,4	1078	7	9,8	<b>18,9</b>	20,4	39,3	2486	7
<b>Period II</b>												
1969	34,8	<b>36,8</b>	36,8	38,7	2546	2	18,7	<b>39,3</b>	73,5	196,6	958	4
1970	10,7	<b>17,6</b>	27,0	67,8	1093	5	3,1	<b>23,8</b>	33,9	108,6	2806	12
1971	20,7	<b>20,7</b>	20,7	20,7	1065	4	5,9	<b>23,6</b>	17,7	23,6	1633	3
<b>Period III</b>												
1973							19,7	<b>22,2</b>	21,7	23,2	577	3
1974	11,3	<b>14,7</b>	16,4	21,4	2617	7	8,4	<b>39,1</b>	60,5	252,1	2240	15
1975	10,3	<b>21,4</b>	28,6	121,3	1303	10	6,4	<b>26,8</b>	47,8	178,4	1256	12
1976	15,0	<b>21,5</b>	28,0	62,6	1612	10	3,7	<b>49,9</b>	91,3	346,2	1113	14
<b>Period IV</b>												
1977	15,2	<b>20,2</b>	28,8	58,9	2085	4	11,1	<b>32,6</b>	79,4	233,4	815	12
1978	13,1	<b>22,9</b>	20,8	23,4	1673	6	10,3	<b>39,6</b>	39,6	274,4	2242	3
1979	11,5	<b>22,1</b>	28,8	61,9	659	6	10,8	<b>46,8</b>	64,3	232,5	1628	10
1980	10,3	<b>21,9</b>	18,5	23,2	768	6	5,6	<b>44,7</b>	49,6	153,4	2615	9
1981	17,7	<b>19,8</b>	19,8	21,9	738	2	19,2	<b>76,4</b>	68,1	111,3	856	7
1982	18,4	<b>22,1</b>	22,5	24,8	929	10	65,8	<b>72,5</b>	72,5	79,2	1342	2
1983	11,5	<b>22,8</b>	29,0	64,9	1166	5	39,1	<b>50,6</b>	57,7	83,1	623	3
1984	22,4	<b>23,4</b>	23,1	23,4	1001	4	16,3	<b>32,1</b>	45,5	87,3	2001	7
1985	22,4	<b>23,6</b>	25,0	30,0	1940	7	22,8	<b>26,7</b>	26,7	30,0	996	2
1986		<b>21,4</b>	21,4		1433	1						-
1987	23,4	<b>24,2</b>	24,2	25,0	1073	2		<b>22,6</b>	22,6		1000	1
1988	22,4	<b>23,3</b>	23,1	23,4	790	3		<b>43,1</b>	43,1		1178	1
1989		<b>23,8</b>	23,8			..	21,3	<b>23,5</b>	39,7	110,0	2293	8
1990	23,0	<b>23,1</b>	24,9	45,8	1111	27	22,4	<b>22,9</b>	34,8	190,0	1045	17
1991	22,5	<b>22,7</b>	30,2	55,8	764	8	5,6	<b>14,4</b>	14,4	23,2	602	2
1992		<b>68,2</b>	68,2		900	1	49,9	<b>51,1</b>	51,1	52,5	1423	2
1993		<b>51,4</b>	51,4		660	1	36,2	<b>48,9</b>	48,9	61,7	1140	2
1994		<b>50,8</b>	50,8	50,8	851	2		<b>21,2</b>	21,2		856	1
1995	3,9	<b>42,9</b>	40,9	76,0	1111	3		<b>20,2</b>	20,2		1124	1
1996	15,3	<b>42,6</b>	41,8	65,1	902	6	47,0	<b>52,0</b>	52,0	57,0	720	2
1997	35,0	<b>42,5</b>	42,5	50,0	851	2		<b>43,8</b>	43,8		800	1

Tabell 1 visar att de nominella priserna på egnahemstomter sålda av Lovisa stad steg jämnt under hela granskningsperioden. Priserna på tomter sålda av staden var under åren 1964-1966 (period I) jämförelsevis höga, nominellt cirka 5-6 mk/m2. De högre priserna gällde fram till år 1965, då stadsfullmäktige beslöt om en kvadratprisinivå på 3 mark. De privata priserna var övervägande 2-3 mark per kvadrat. Efter detta var stadens priser mycket stabila ända fram till år 1991 (perioderna II - IV). De avslutade priserna som staden under åren 1969-1997 (perioderna II-IV) fick för sina tomter faller inom de gränser som Lovisa stadsfullmäktige hade fattat beslut om.

Priserna på stadens tomter steg tillfälligt år 1992, varefter kvadratpriserna år 1995 sjönk. Höjningen i kvadratpriset berodde på det beslut som Lovisa stadsfullmäktige fattat år 1989. Men affärer av egnahemstomter till priset om 50 mk/m<sup>2</sup> avslutades emellertid i huvudsak först fr.o.m. år 1992, eftersom det i vissa fall var möjligt att ända fram till år 1992 lösa in bebyggda arrendetomter till ett kvadratpris om 20 mk. År 1995 justerade stadsfullmäktige priserna neråt.

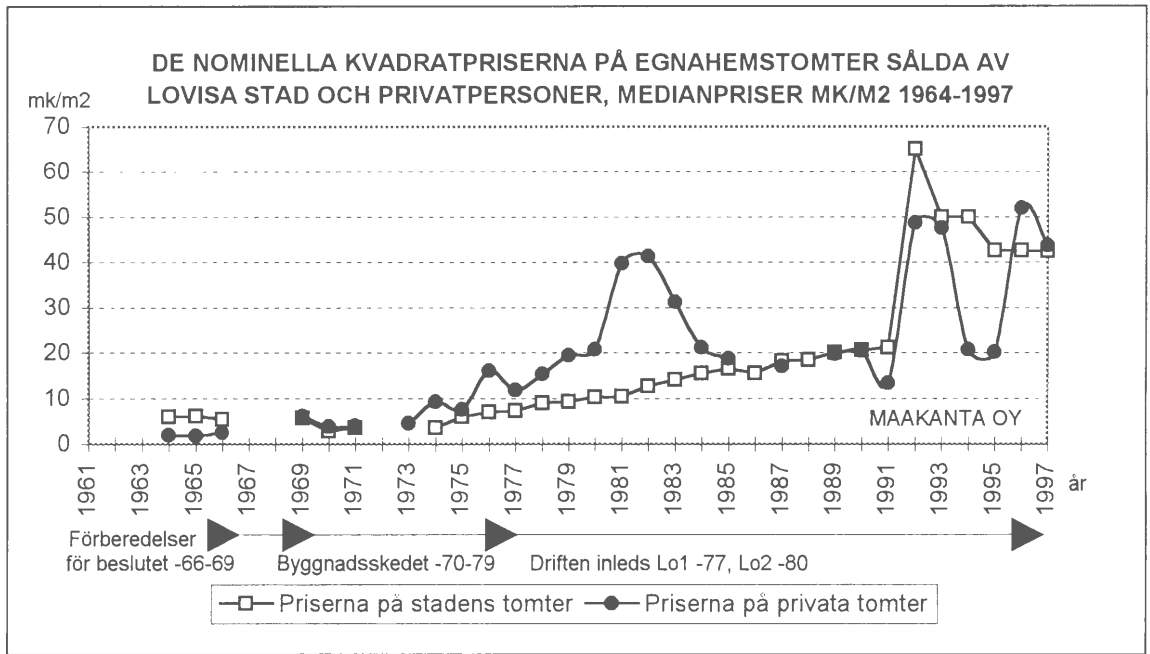
Vidare kan vi i tabell 1 se, att de nominella kvadratpriserna på tomter sålda av privatpersoner under åren 1964-1966 (period I) alltigenom var låga och lägre än stadens priser. Under åren 1969-1971 (period II) låg de privata priserna nästan på samma nivå som stadens priser på sina egnahemstomter. Under åren 1973-1976 (period III) började priserna på egnahemstomter sålda av privatpersoner stiga, och stegringen var starkare än den i stadens tomtpriiser som motsvarade den allmänna utvecklingen i kostnadsnivån. Stegringen ökade och blev starkare ända fram till år 1982 (mitten av period IV). Efter detta under åren 1983-1985 sjönk den nominella utvecklingen av priserna på egnahemstomter sålda av privatpersoner och i slutet av 1980-talet följde priserna i huvudsak den samma prisutveckling som gällde även för tomter sålda av staden.

Eftersom antalet privata affärer är litet, endast 1-2 affärer årligen under åren 1985-1988 och 1991-1997, är materialet inte tillräckligt stort för en statistisk granskning och genomsnittspriserna är riktgivande. På den privata marknaden finns det inga klara prisnivåer från åren i fråga.

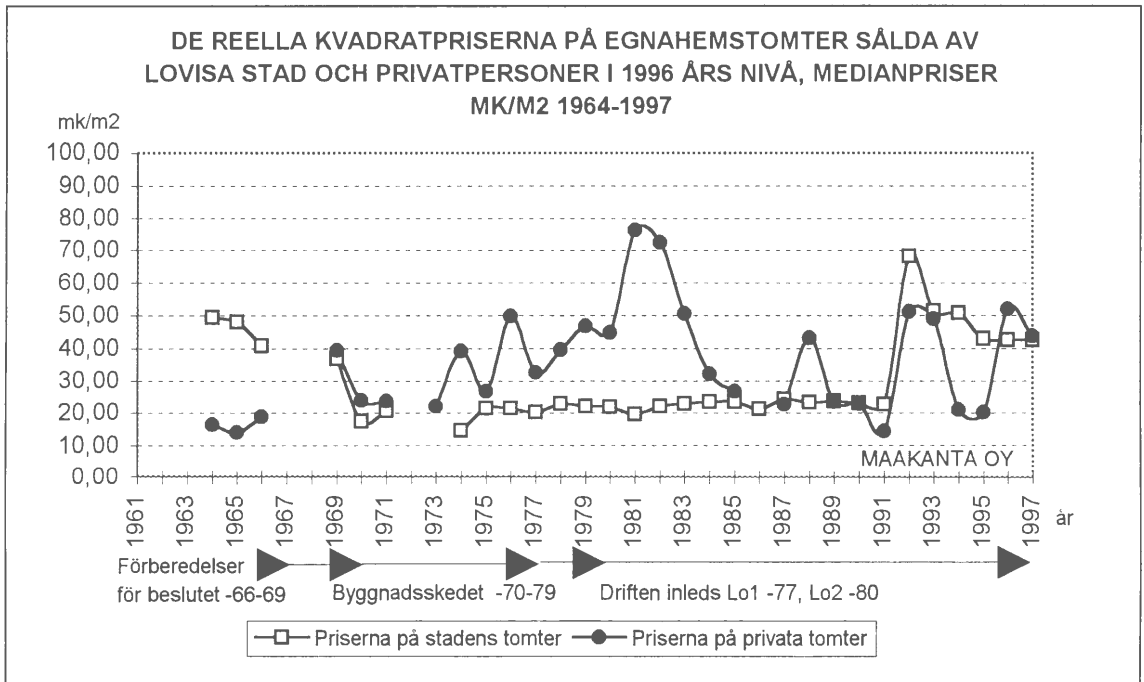
### 3.4 Sammandrag av utvecklingen av priserna på egnahemstomter i Lovisa

I figurerna 3 och 4 har vi på basen av prisutredningen samlat den nominella och reella utvecklingen av medianpriserna på egnahemstomter under perioden 1964-1997 (från år 1997 är första hälften medtagen). I fråga om priserna har vi indelat privat sålda tomter och stadens tomter i egna grupper. (Figurerna motsvarar tabellerna 1 och 2 från föregående kapitel så att figurerna visar medianutvecklingen som i tabellerna hade angetts i fetstil.)

Medianpriset d.v.s. den mittersta observationen i prismaterialet anses beskriva utvecklingen av prisnivån bäst. Eftersom antalet årliga affärer är relativt litet speciellt när det gäller privat sålda tomter är det årliga materialet med hänsyn till statistisk granskning rätt litet. När prismaterialet är litet framhävs de enskilda köpepriser som klart skiljer sig från den genomsnittliga prisnivån. Medianpriserna, speciellt utvecklingen på lång sikt, beskriver på bästa sätt utvecklingen av prisnivåerna för egnahemstomterna i området inom ramen för det tillgängliga materialet.

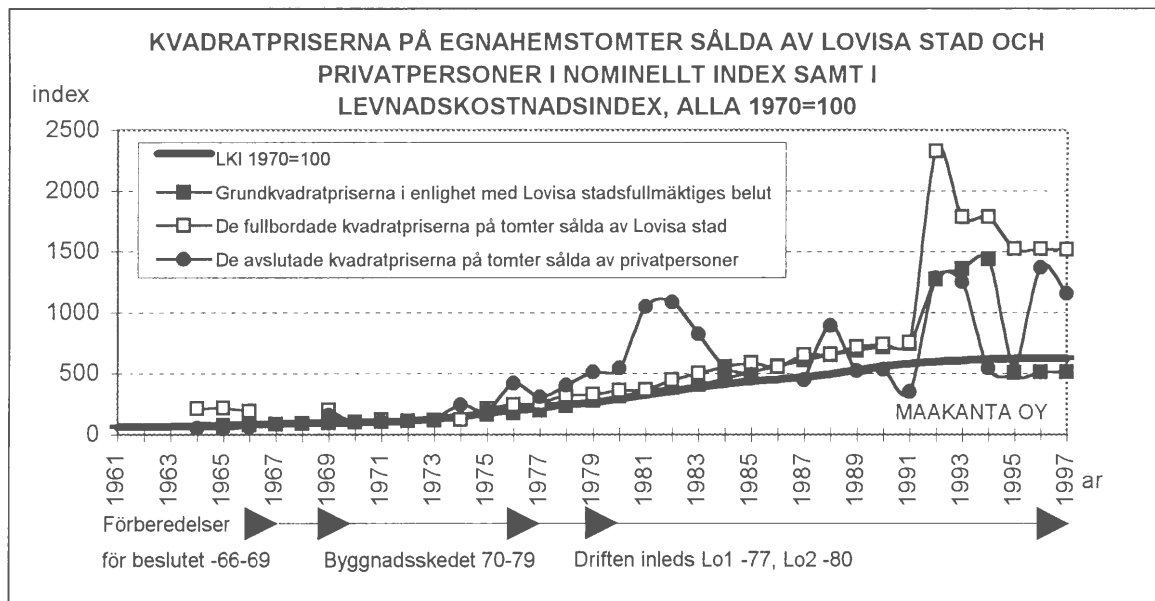


Figur 3. Den nominella utvecklingen av priserna vid avslutade affärer av egna hemstomter i Lovisa under åren 1964-1997.



Figur 4. Den reella utvecklingen av priserna vid avslutade affärer av egna hemstomter i Lovisa under åren 1964-1997

I figur 5 nedan har kvadratpriserna på egnahemstomter relaterats så att alla genomsnittspriser på egnahemstomter har ändrats till ett indextal om 100 år 1970. På samma sätt har utvecklingen av levnadskostnadsindexet fått ett värde om 100 år 1970. Då jämförs prisutvecklingen och den allmänna kostnadsnivån under hela granskningsperioden med nivån år 1970 och utvecklingen av priserna kan således jämföras med varandra.



Figur 5. Utvecklingen av avslutade affärer med egnahemstomter i Lovisa i nominellt index och i levnadskostnadsindex 1970 =100 under åren 1964-1997.

Figur 5 visar att kvadratprisnivån på egnahemstomter sålda av Lovisa stad nästan under hela granskningsperioden motsvarade utvecklingen av levnadskostnadsindexet. Kvadratpriserna på stadens egnahemstomter började stiga i relation till levnadskostnadsindexet under åren 1983-1985 (mitten av period IV). En tillfällig kraftig stegring i stadens priser skedde år 1991, varefter kvadratprisnivån på stadens egnahemstomter sjönk. Figuren visar också, att under åren 1991-1995 var de genomsnittliga priserna vid avslutade affärer med stadens egnahemstomter högre än den grundnivå som stadsstyrelsen hade fattat beslut om. I avslutade affärer har staden under denna period utgått från det maximalpris som stadsstyrelsen hade beslutat om, vilket förklarar skillnaden (bilaga 1).

Dessutom visar figur 5, att den nominella prisnivån på egnahemstomter sålda av privatpersoner motsvarade nivån av levnadskostnadsindexet under åren 1964-1971 (perioderna I och II). Däremot under åren 1974-1980 (perioderna III och IV) och speciellt under åren 1981-1982 (period IV) var stegringen i priserna på privat sålda egnahemstomter i förhållande till levnadskostnadsindexet kraftig, tills stegringen år 1982 stannade upp och prisnivån under åren 1983-1985 sjönk till samma nivå som priserna på tomter sålda av Lovisa stad. Under åren 1985-1997 var prisutvecklingen i praktiken den samma som utvecklingen i stadens priser.

#### 4. UTVECKLINGEN AV PRISERNA PÅ SEMESTERFASTIGHETER OCH BOSTADSLÄGENHETER

##### 4.1 Semesterfastigheter

Priser på obebyggda semesterfastigheter i Lovisa har granskats i sampel från tidsperioden 1964-1982. I prisjämförelsen har vi enbart tagit med sådana affärer med semestertomter, som säkert gränsar till strand och som har varit obebyggda. Uppgifterna baserar sig på Lovisa tingsrätts arkiv, köpvittnets meddelanden samt anmälningar om fastighetsupplåtelse. Trots allt var det mycket svårt att specificera affärerna med semesterfastigheter från 1960-talet och början av 1970-talet, eftersom bilagorna till lagfartshandlingarna i tingsrättens arkiv inte alltid med tillräcklig noggrannhet anger egenskaperna för semesterfastigheter.

I tabellen nedan har vi samlat in affärerna med obebyggda strandtomter avsedda för fritidsbruk från åren 1964-1996. Affärerna såväl i glesbygds- som strandplaneområdet är medtagna:

Tabell 3. Nominella och reella prisuppgifter om strandtomter i Lovisa under åren 1964-1996.

År	Nominell utveckling						Reell utveckling Räknats om med levnadskostnadsindex till 1996 års nivå					
	Semestertomter mk/m <sup>2</sup>						Semestertomter mk/m <sup>2</sup>					
	min	med	mv	max	m <sup>2</sup>	antal	min	med	mv	max	m <sup>2</sup>	antal
<b>Period I</b>												
1964		1	1		2000	1		8	8		2000	1
1965												
1966												
<b>Period II</b>												
1969												
1970												
1971	3	4	4	7	1944	11	18	24	24	41	1944	11
<b>Period III</b>												
1974												
1975		10	10		2300	1		36	36		2300	1
1976												
<b>Period IV</b>												
1977												
1978												
1979												
1980		11	11		4680	1		24	24		4680	1
1981	1	4	3	7	6560	2	2	8	6	13	6560	2
1982	7	8	8	8	1850	2	12	14	14	14	1850	2
1983												
1984	2	2	2	2	10000	2	3	3	3	3	10000	2
1985												
1986												
1987												
1988		8	8		10000	1		10	10		10000	1
1989												
1990												
1991												
1992												
1993												
1994												
1995												
1996		13	13		40200	1		13	13		40200	1

Att antalet affärer är litet och objekten är varierande är ett problem när man skall bestämma priset för en semestertomt, och detta gör att spridningen i tomtpriserna är stor. I Lovisa har antalet slutade affärer med semestertomter och sommarstugor under hela granskningsperioden varit mycket litet, eftersom de flesta semesterbostäder har byggts på stadens arrendetomter. Vissa år avslutades 1-2 affärer per år, men det finns flera år där statistiken inte upptar en enda affär. Bara år 1971 avslutades flera affärer, d.v.s. 11 st. Det är omöjligt att dra pålitliga slutsatser angående utvecklingen av priserna på semestertomter i Lovisa eftersom prismaterialet är så litet.

Förutom priserna på semestertomter i Lovisaområdet har vi sålunda undersökt affärer med obebyggda semestertomter inom Pernå kommun väster om Lovisa för att det skall vara möjligt att bilda en enhetlig tidsserie. Pernåområdet kan med hänsyn till läget anses vara ett område som väl kan jämföras med Lovisa. I tabellen nedan har vi samlat in affärer med obebyggda strandtomter avsedda för fritidsbruk i Pernå under åren 1968-1996. Främst handlar det om tomtaffärer i glesbygden. Medianpriserna anges med fetstil.

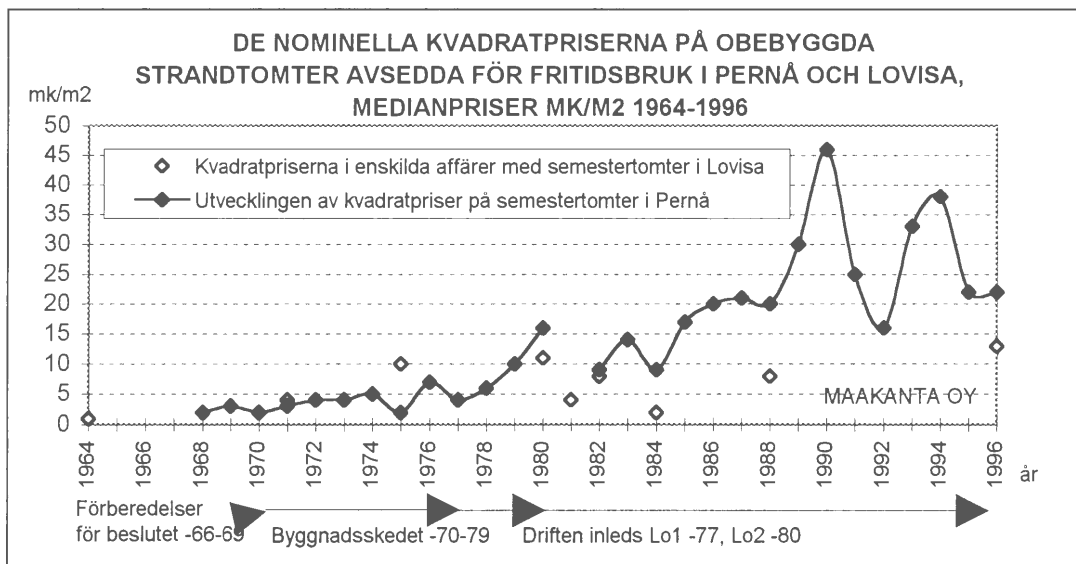
Tabell 4. Den nominella och reella utvecklingen av kvadratpriserna på strandtomter i Pernå under åren 1968-1996.

År	Nominell utveckling Semestertomter mk/m2						Reell utveckling Räknats om med levnadskostnadsindex till 1996 Semestertomter mk/m2					
	min	med	mv	max	m2	antal	min	med	mv	max	m2	antal
<b>Period II</b>												
1968	1	<b>2</b>	2	4	9200	4	7	<b>13</b>	13	26	9200	4
1969	1	<b>3</b>	5	14	9875	4	6	<b>19</b>	32	90	9875	4
1970	1	<b>2</b>	2	2	8500	2	6	<b>13</b>	13	13	8500	2
1971	3	<b>3</b>	4	4	7500	2	18	<b>18</b>	24	24	7500	2
<b>Period III</b>												
1972		<b>4</b>	4		10000	1	22	<b>22</b>	22		10000	1
1973	2	<b>4</b>	4	5	7000	4	10	<b>20</b>	20	25	7000	4
1974	3	<b>5</b>	4	5	12030	3	13	<b>21</b>	17	21	12030	3
1975		<b>2</b>	2		7000	1		<b>7</b>	7		7000	1
1976	5	<b>7</b>	7	8	7500	2	16	<b>22</b>	22	25	7500	2
<b>Period IV</b>												
1977	3	<b>4</b>	4	4	7500	2	8	<b>11</b>	11	11	7500	2
1978	5	<b>6</b>	6	8	13150	2	13	<b>15</b>	15	21	13150	2
1979	10	<b>10</b>	10	10	9000	2	24	<b>24</b>	24	24	9000	2
1980		<b>16</b>	16		8000	1		<b>34</b>	34		8000	1
1981			..		..	..			..		..	..
1982	4	<b>9</b>	9	12	9528	10	7	<b>16</b>	16	21	9528	10
1983	8	<b>14</b>	17	32	10667	6	13	<b>23</b>	27	52	10667	6
1984	2	<b>9</b>	12	25	11700	7	3	<b>14</b>	18	38	11700	7
1985	2	<b>17</b>	15	23	10750	4	3	<b>24</b>	21	33	10750	4
1986	4	<b>20</b>	15	21	8667	3	6	<b>28</b>	21	29	8667	3
1987	14	<b>21</b>	21	26	9313	6	19	<b>28</b>	28	35	9313	6
1988	12	<b>20</b>	26	60	7843	7	15	<b>25</b>	33	76	7843	7
1989	7	<b>30</b>	33	60	7050	5	8	<b>36</b>	39	71	7050	5
1990	32	<b>46</b>	46	60	7500	2	36	<b>52</b>	52	67	7500	2
1991	19	<b>25</b>	29	48	11785	7	20	<b>27</b>	31	52	11785	7
1992		<b>16</b>	16		5150	1		<b>17</b>	17		5150	1
1993		<b>33</b>	33		6000	1		<b>34</b>	34		6000	1
1994		<b>38</b>	35		3252	4		<b>39</b>	36		3252	4
1995		<b>-22<sup>2</sup></b>	-17		-7567	1/3		<b>-22</b>	-17		-7567	1/3
1996		<b>30/17</b>	32/16		8061/ 9183	4/6		<b>30/17</b>	32/16		8061/ 9183	4/6
1997		<b>13</b>	21		10700	3		<b>13</b>	21		10700	3

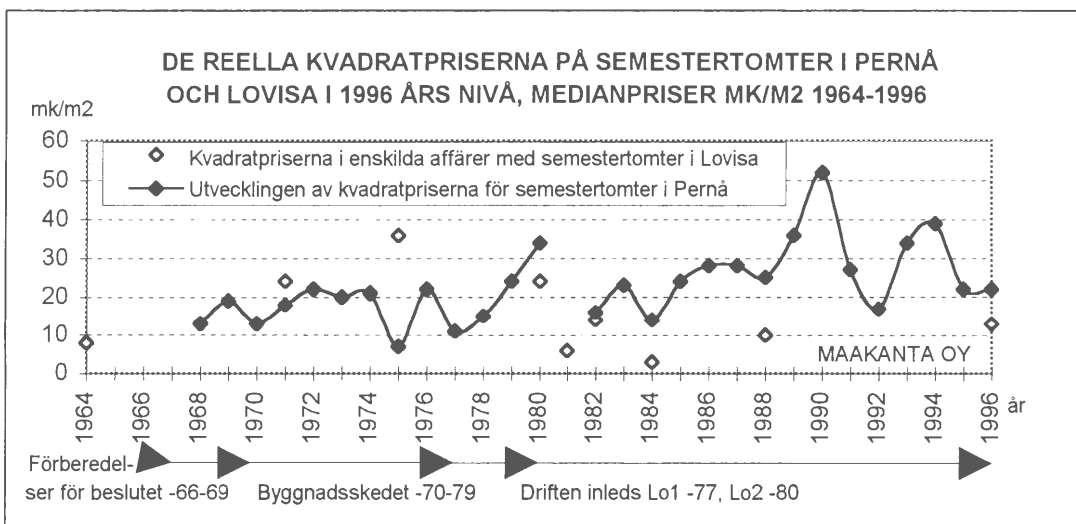
<sup>2</sup> Affärens med tomter på glesbyggs- och strandplaneområdet har specificerats år 1995 och 1996. Den första siffran hänvisar till affär på glesbyggsområde, den andra siffran till affär på strandplaneområde.

I Pernå kommun undersökte vi avslutade affärer med obebyggda strandfastigheter avsedda för fritidsbruk vid tre olika tidpunkter mellan skiftet 1960-1970-talet och skiftet 1970-1980-talet i treårsperioder. Uppgifterna baserar sig på avstyckningshandlingar i Nylands lantmäteribyrås arkiv. Uppgifterna från åren 1982-1996 baserar sig på lantmäteriverkets statistik över köpepris (medelvärdesstatistik).

Figurerna 6 och 7 nedan presenterar en kombination av de nominella och reella kvadratpriserna på strandtomter i Pernå och Lovisa under åren 1964-1997:



Figur 6. De nominella kvadratpriserna på semestertomter i Pernå och Lovisa under åren 1964-1996



Figur 7. De reella kvadratpriserna på semestertomter i Pernå och Lovisa under åren 1964-1996

De enskilda punkterna i figurerna 6 och 7 beskriver enskilda affärer med strandtomter i Lovisaområdet. Vissa år var antalet affärer 1-2 affärer per år och under de flesta åren slutades inte en enda affär. År 1971 slutades dock 11 affärer. Eftersom prismaterialet är så litet är det sålunda inte möjligt att dra slutsatser angående utvecklingen av prisnivån på semestertomterna i Lovisa. Inom Pernå kommun var motsvarande siffra under granskningsperioden 1-10 affärer per år, i medeltal 4 affärer per år.

Figur 6 visar att de nominella kvadratpriserna på semestertomter i Pernå under åren 1968-1977 (perioderna I - III) var rätt stabila. Priserna började stiga i slutet av 1970-talet och varierade under första hälften av 1980-talet i nivåerna mellan 10 och 20 mark per kvadrat. Under åren 1985-1988 var den genomsnittliga prisnivån cirka 20 mk per kvadrat. Prisnivån steg kraftigt till ca 30 mark och vidare till cirka 46 mark per kvadrat under åren 1989-1990. På 1990-talet har prisutvecklingen varierat rätt mycket framför allt med hänsyn till tomternas egenskaper, vilket är typiskt för prisutvecklingen när det gäller strandtomter.

#### 4.2 Bostäder

Prisinformation angående bostadslägenheter i Lovisa har endast granskats under åren 1985-1996. Det var inte möjligt att få fram tillräckligt heltäckande och pålitlig information angående affärer med aktielägenheter från 1960- och 1970-talen, eftersom den för tillfället enda fastighetsförmedlingsbyrån i Lovisa (Östra Nylands Fastighetsförmedling) har fungerat på orten bara sedan början av 1990-talet. Inte heller bankerna i Lovisa har förmedlings- eller disponentervice. Det har inte varit möjligt att få fram prisinformation från de tidigare förmedlings- eller disponentbyråerna.

I tabell 5 nedan finns samlade uppgifter om de skuld fria genomsnittspriserna på bostadslägenheter i Lovisa i mk/m<sup>2</sup> under åren 1985-1996. Uppgifterna baserar sig på Statistikcentralens årspublikationer.

Tabell 5. Den nominella och reella prisutvecklingen i fråga om bostadslägenheter i Lovisa under åren 1985-1996.

År	NOMINELL UTVECKLING				REEL UTVECKLING			
	mk/m <sup>2</sup> gamla våningshus	antal	mk/m <sup>2</sup> rad- och flervånings- hus	antal	mk/m <sup>2</sup> gamla våningshus	antal	mk/m <sup>2</sup> rad- och flervånings- hus	antal
1985	3330	38	3103	30	4750	38	4427	30
1986	2983	37	3307	21	4109	37	4555	21
1987	3661	39	3224	30	4865	39	4284	30
1988	3844	35	3688	20	4868	35	4670	20
1989	5308	41	4972	15	6305	41	5906	15
1990	5925	18	..	2	6637	18	..	2
1991	5164	11	5329	5	5553	11	5731	5
1992	4856	18	4261	10	5093	18	4469	10
1993	3687	43	3364	14	3787	43	4355	14
1994	3888	34	3245	13	3950	34	3297	13
1995	3780	25	3164	14	3802	25	3182	14
1996	3308	59	3202	21	3308	59	3202	21

Tabell 5 visar att bostadspriserna i flervåningshus samt priserna på rad- och småhus i Lovisa steg ända fram till år 1990-1991, varefter priserna började sjunka. År 1996 steg priserna en aning.

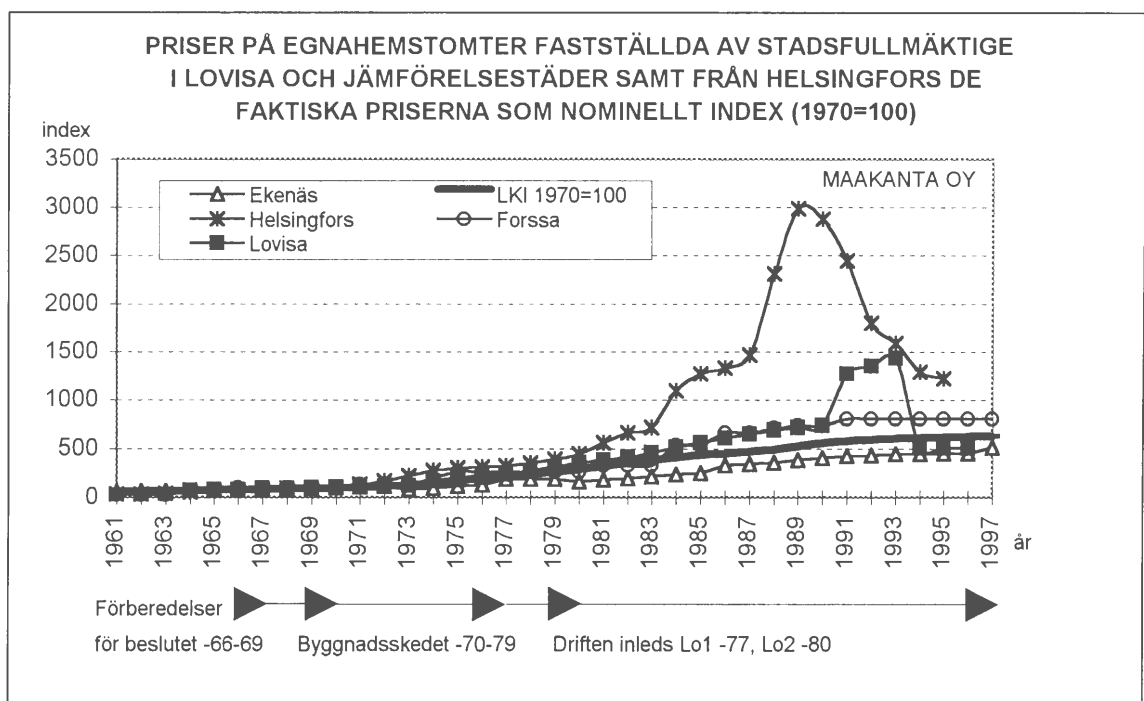


## 5. JÄMFÖRELSE MED PRISUTVECKLINGEN PÅ ANDRA ORTER

Förutom prisutvecklingen i Lovisa och i fråga om semestertomter även i Pernå har vi utrett utvecklingen av genomsnittspriser på egnahemstomter i Forssa, Ekenäs och Helsingfors under åren 1961-1997. Prisutvecklingen i fråga om semestertomter har utretts i Ekenäs under åren 1964-1997. Utvecklingen av priserna på bostadslägenheter har utretts på flera orter i södra Finland som tvärsnittsinformation från åren 1987 och 1995. Jämförelseorterna valdes på basen av avstånd till Helsingfors, storlek och i elementär grad även med hänsyn till tillgänglighet av information. Dessutom finns prisutvecklingen för Helsingfors med, eftersom man där hade tillgång till den längsta tidsserien.

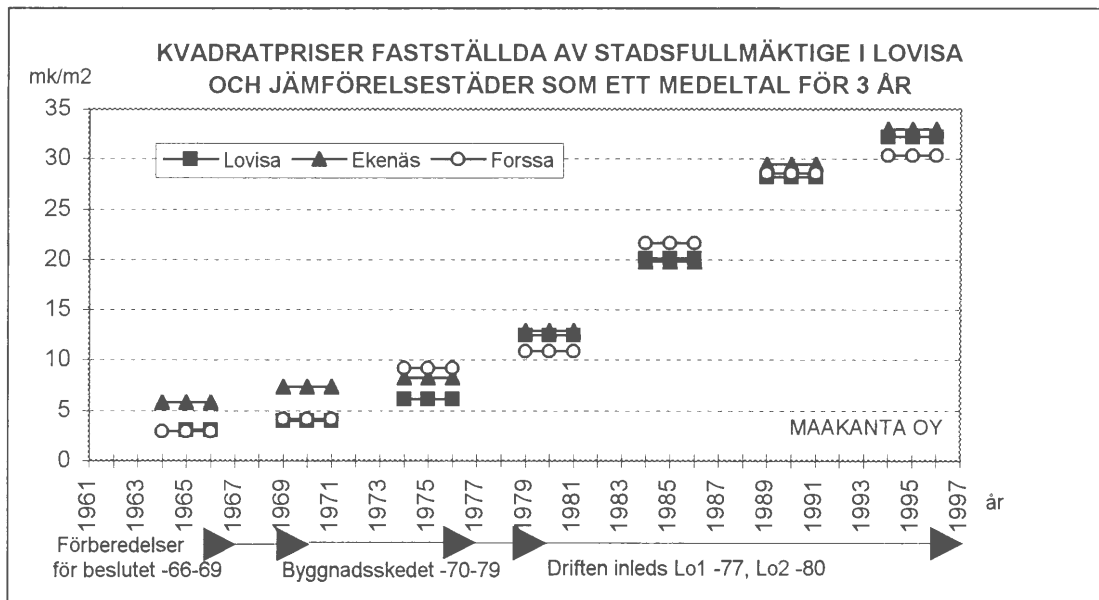
### 5.1 Utvecklingen av priserna på egnahemstomter

Figurerna 8 - 10 nedan presenterar prisutvecklingen i fråga om egnahemstomter i Lovisa och dess jämförelsestäder (Helsingfors, Forssa och Ekenäs) i indexserier och i nominella pris.



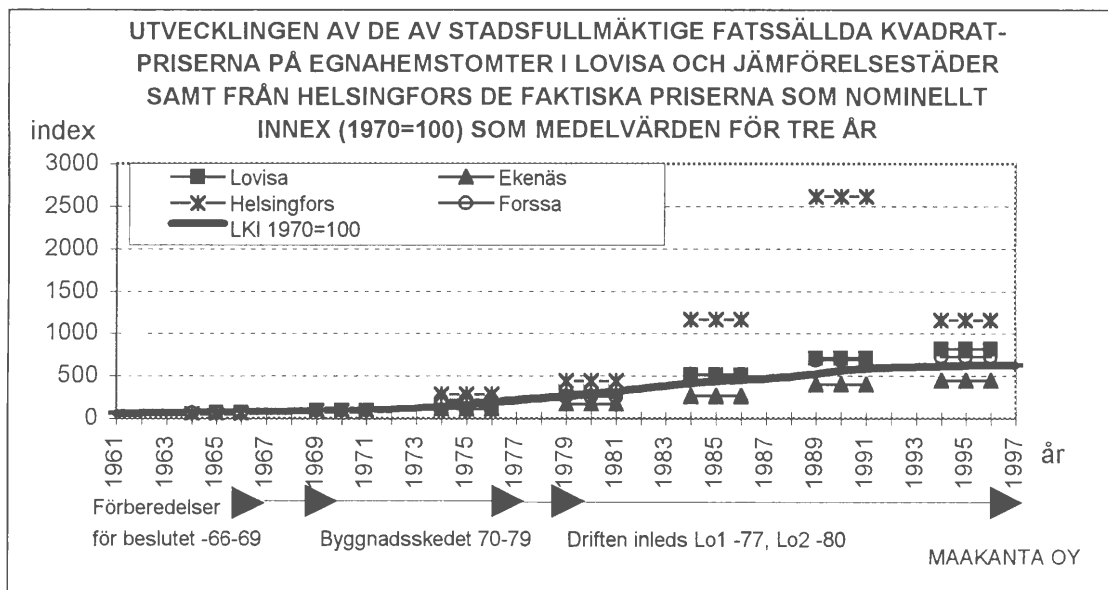
Figur 8. Utvecklingen av kvadratpriserna på egnahemstomter i Lovisa och jämförelseorter som nominellt index (1970=100).

Den prisutveckling i Helsingfors som presenteras i figur 8 baserar sig på avslutade affärer med egnahemstomter. Priserna i Helsingfors är på grund av skillnaden i marknadens storlek i praktiken inte jämförbara med marknaden och priserna på andra jämförelseorter. Prisutvecklingen i Lovisa, Forssa och Ekenäs baserar sig på beslut i stadsfullmäktige och inte på avslutade affärer med egnahemstomter.



Figur 9. Utvecklingen av priserna på egnahemstomter fastställda av stadsfullmäktige i Lovisa och jämförelsestäder som medeltal för treårsperioder under åren 1964-1997.

Figur 9 visar att de nominella kvadratprisnivåerna fastställda av stadsfullmäktige i Lovisa, Ekenäs och Forssa har i praktiken varit nästan oförändrade, d.v.s. de har följt den allmänna kostnadsutvecklingen.

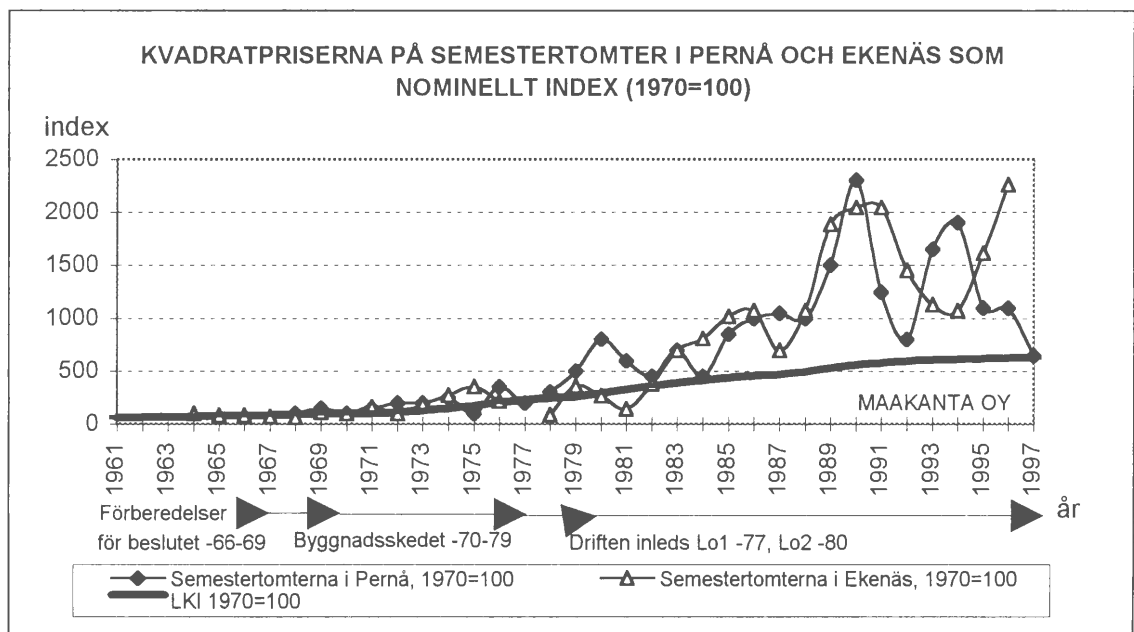


Figur 10. Utvecklingen av kvadratpriserna på egnahemstomter i Lovisa och jämförelseorter som nominellt index som medelvärden för tre år under åren 1964-1996.

Figur 10 visar att de nominella kvadratpriserna fastställda av Lovisa, Forssa och Ekenäs stadsfullmäktige motsvarar utvecklingen av levnadskostnadsindexet under hela granskningsperioden. Bara i Helsingfors prisnivå kan man från början av 1980-talet skönja en klar uppgång i priserna.

### 5.2 Utvecklingen av priserna på semestertomter

Figur 11 nedan anger en indexserie för utvecklingen av kvadratpriserna på obebyggda fritidstomter i Pernå och Ekenäs område (1970=100) under åren 1964-1996. Tomtaffärer såväl på glesbygds- som strandplaneområden är medräknade.



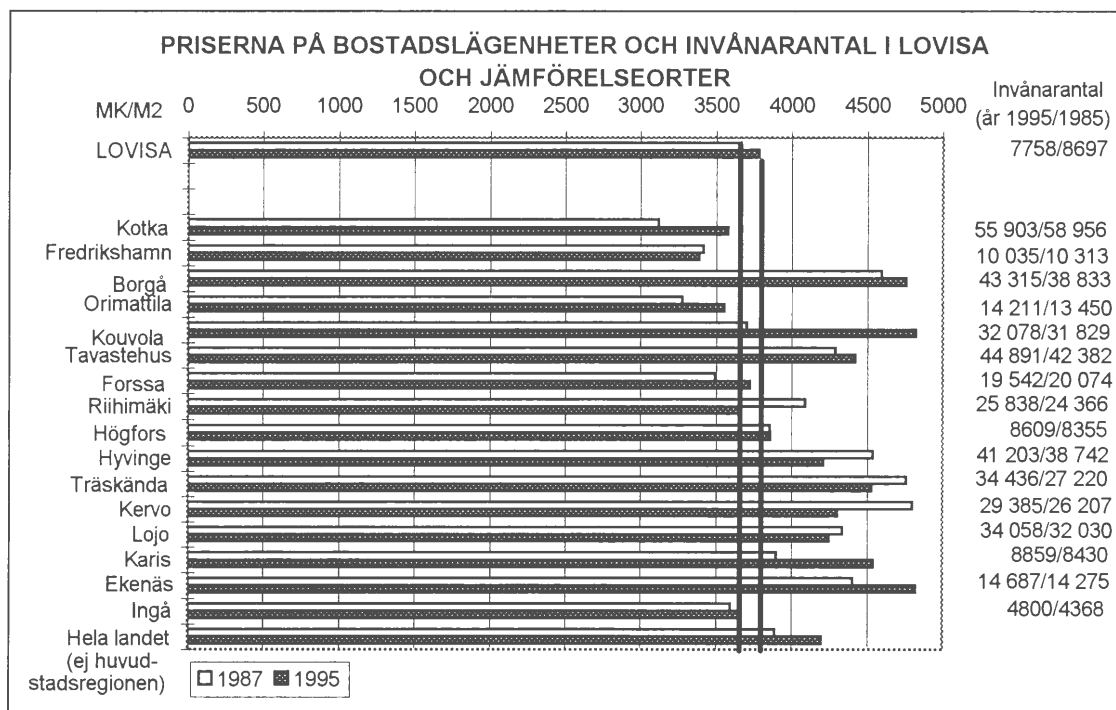
Figur 11. Utvecklingen av kvadratpriserna på semestertomter i Pernå och Ekenäs som nominellt index (1970=100).

Figur 11 visar att den nominella prisnivån på semestertomter såväl i Pernå som i Ekenäs under åren 1968-1977 (perioderna I-III) motsvarade den allmänna utvecklingen av kostnadsnivån. Prisnivån på semestertomter i Pernå steg emellertid i slutet av 1970-talet (period IV) starkare än prisnivån i Ekenäs. Stegningen i prisnivån i Pernå var likaså starkare i förhållande till levnadskostnadsindexet. Prisnivån i Pernå sjönk medan den i Ekenäs steg under åren 1980-1982, då prisnivåerna för semestertomter motsvarade varandra och även den allmänna kostnadsnivån. Efter detta steg prisnivån både i Pernå och i Ekenäs kraftigt ända fram till år 1990, varefter prisnivån har varierat rätt kraftigt från år till år.

### 5.3 Nivån och utvecklingen av priserna på bostäder

Genomsnittspriser på bostadslägenheter har granskats förutom i Lovisa även i 16 andra städer i södra Finland som tvärsnitt från åren 1987 och 1995. Uppgifterna baserar sig på Statistikcentralens årspublikationer. Som jämförelseorter har vi valt städer som ligger nära Lovisa eller i övrigt motsvarar förhållandena i Lovisa (invånarantal samt avstånd till huvudstadsregionen). Utvecklingen av priserna på bostadslägenheter under tiden 1960-1985 var inte möjlig att utreda eftersom Statistikcentralen har börjat publicera heltäckande prisinformation om Nylands län fr.o.m. år 1985 samt om andra län fr.o.m. år 1987. Att reda ut lägenhetspriserna från tidigare år hade krävt undersökningar i lokala fastighetsförmedlares och/eller bankernas arkiv. Lokala fastighetsförmedlare och banker blev kontaktade enbart i fråga om Lovisa, men inga prisuppgifter fanns från 1960-1980-talet angående priserna på aktielägenheter.

Figuren nedan visar genomsnittspriserna på bostadslägenheter i Lovisa och jämförelseorter från åren 1987 och 1995 samt invånarantalen från åren 1985 och 1995.



Figur 12. De nominella priserna på bostadslägenheter i Lovisa och jämförelseorter under åren 1987 och 1995 samt invånarantalet 1985 och 1995.

Figur 12 visar att de nominella priserna på bostadslägenheter i Lovisa och i de flesta jämförelsestäder år 1995 var högre än år 1987. I sex städer var de nominella priserna år 1995 lägre än år 1987. Dessa städer var Fredrikshamn, Riihimäki, Hyvinge, Träskända, Kervo och Lojo. Bland jämförelsestäderna hade tio städer högre genomsnittspris än Lovisa medan sex städer hade lägre genomsnittspris än Lovisa eller nästan samma prisnivå.

I tabell 6 nedan presenteras priser på bostäder i nyländska orter med mindre än 15 000 invånare, där förutom invånarantalet även avståndet till Helsingfors är av samma storleksklass som i Lovisa. Dessutom anger tabellen prisutvecklingen i (f.d.) Borgå landskommun, trots att invånarantalet där överstiger 15 000 invånare. På grund av att området ligger så nära har det tagits med i jämförelsen.

Tabell 6. Genomsnittspriserna för gamla bostadslägenheter 1985-1996.

År	Lovisa 7758 invånare v.-95		Orimattila 14211 invånare v.-95		Högfors 8609 invånare v.-95		Karis 8859 invånare v.95		Ekenäs 14687 invånare v.95		Porgå landskommun <sup>3</sup> 22160 invånare v.95	
	mk/m2	antal	mk/m2	antal	mk/m2	antal	mk/m2	antal	mk/m2	antal	mk/m2	antal
1985	3330	38	2902	39	3195	26	3421	33	3710	61	2965	22
1986	2983	37	3023	60	3275	32	3658	18	4337	65	3191	50
1987	3661	39	3276	43	3855	29	3899	41	4405	75	3669	40
1988	3844	35	4050	48	4805	28	4733	46	5389	73	5199	44
1989	5308	41	4679	40	6058	26	6013	22	6945	100	6574	45
1990	5925	18	5149	49	6597	15	6245	35	7531	41	6021	36
1991	5164	11	4849	40	5644	23	5842	28	7447	41	5677	26
1992	4656	18	4552	47	4552	19	5318	33	5391	30	5351	31
1993	3687	43	4124	49	4066	18	3915	45	4809	52	3667	37
1994	3888	34	3466	36	3682	25	4181	48	..	..	4101	23
1995	3780	25	3554	32	3858	20	4541	30	4820	74	3562	29
1996	3308	59	3247	43	3301	30	4710	34	5066	107	3558	55

Utvecklingen av genomsnittspriserna på gamla bostadslägenheter visar att i Ekenäs var prisnivån på bostadslägenheter hela tiden högre än i Lovisa och övriga jämförelseorter. I Orimattila var prisändringarna mindre än i Lovisa. I Karis, Högfors och Borgå landskommun var stegringen i slutet av 1980-talet en aning starkare än i Lovisa. Under åren 1985-1996 var priserna i Högfors och Borgå landskommun på samma nivå som i Lovisa. I Karis var genomsnittspriserna fr.o.m. slutet av 1980-talet litet högre än i Lovisa och under lågkonjunkturen 1992-1994 var priset mindre än i Lovisa. Som helhet uppvisar prisutvecklingen under åren 1985-1996 inga betydande skillnader mellan Lovisa och andra orter. Utvandringsöverskottet i samband med förändringen av näringsstrukturen har i Lovisa på 1980- och 1990-talen gjort sitt med tanke på bostadsmarknaden och prisutvecklingen. Faktorer kring befolkningsutvecklingen granskas i följande kapitel.

<sup>3</sup> Införlivades med borgå stad i början av år 1997.

## 6. ANALYS AV LOKALA FAKTORER SOM PÅVERKAR UTVECKLINGEN AV PRISERNA PÅ FASTIGHETER OCH BOSTÄDER

### 6.1 Befolkningsutveckling, arbetslöshet och näringsstruktur

I detta kapitel granskas ändringar i sådana faktorer som har samband med fastighets- och bostadsmarknaden i Lovisa:

- invånarantal
- arbetslöshet
- färdigblivna bostäder enligt bostadstyp
- näringsstruktur

Granskningen är främst av allmän natur och på basen av tidsserier har vi försökt analysera effekterna av ovannämnda faktorer på fastighets- och bostadsmarknaden samt på priserna.

Tabell 7. Uppgifter om invånarantal, nettoflyttning (till och från orten) samt arbetslöshet under åren 1960-1997 i Lovisa.

År	Invånarantal	Nettoflyttning	Arbetslöshet	
			antal	%
<b>Period I</b>				
1960	6454	-295	..	..
1961	6569	56	..	..
1962	6652	127	..	..
1963	6761	-5	..	..
1964	6728	109	..	..
1965	6847	-49	..	..
1966	6789	-126	..	..
1967	6643	11	..	..
1968	6633	103	..	..
<b>Period II</b>				
1969	6695	205	..	..
1970	6846	301	61	0,6 (kalk.)
1971	7261	373	83	0,8 (kalk.)
<b>Period III</b>				
1972	7641	290	112	1,0 (kalk.)
1973	7927	407	83	0,9 (kalk.)
1974	8431	303	48	0,8
1975	8674	138	67	0,6
1976	8700	68	192	1,8
<b>Period IV</b>				
1977	8796	109	450	4,3
1978	8887	39	623	6,0
1979	8938	-120	580	5,5
1980	8850	3	..	..
1981	8878	-8	..	5,1
1982	8921	-88	..	6,1
1983	8863	-87	..	6,6
1984	8806	-75	..	5,7
1985	8742	-59	..	6,5
1986	8694	-41	..	6,2
1987	8647	-27	..	6,1
1988	8632	-36	..	6,0
1989	8621	-107	..	5,9
1990	8495	-47	..	5,6
1991	8394	-106	..	10,2
1992	8319	-110	..	16,4
1993	8197	-159	..	21,3
1994	8047	-122	..	21,2
1995	7936	-140	..	21,9
1996	7758	-46	..	21,2
1997	7710	..	..	..

Tabellen ovan presenterar information om invånarantal, nettoflyttning och arbetslöshet i Lovisa under åren 1960-1997. Arbetslöshetsciffrorna från åren 1970-1980 innehåller uppgifterna för hela arbetskraftsdistriktet för Lovisaregionen. I arbetskraftsdistriktet ingår fem kommuner. Arbetslöshetsuppgifterna för åren 1981-1996 innehåller enbart arbetslöshetsläget för Lovisa stad. Uppgifterna baserar sig på information från Lovisa stads planeringskansli. Arbetslöshetsprocenten för åren 1970-1974 är kalkylmässiga.

Tabell 7 visar att invånarantalet i Lovisa under 1960-talet (period I) var rätt konstant. Invånarantalet i Lovisa ökade under åren 1969-1982 (perioderna II-IV) med cirka 2200 invånare, d.v.s. cirka 25 %. Sedan år 1982 sjönk invånarantalet i Lovisa ända fram till år 1996, sammanlagt med nästan 1200 personer, d.v.s. cirka 13 %. Även nettoflyttningen under åren 1968-1978 (perioderna II-III) var klart positiv varefter nettoflyttningen år 1979 blev negativ. Tabell 7 visar vidare att arbetslösheten under första hälften av 1970-talet var mycket låg, varefter den i slutet av 1970-talet började öka i snabbare takt till cirka 5-6%. På 1980-talet var arbetslöshetsnivån konstant på en nivå om cirka 6 %. På 1990-talet steg arbetslöshetsgraden under lågkonjunktrens år till 21-22 %, vilket var typiskt jämfört med flera orter.

Följande tabell presenterar näringsstrukturen i Lovisa under åren 1960-1997. Uppgifterna baserar sig på information från Lovisa stads planeringskansli.

Tabell 8. Näringsstrukturen i Lovisa under åren 1960-1997.

Näringsfördelningen för befolkningen i Lovisa under åren 1960-1995														
År	Jord och skogsbruk		Industri		Byggnadsverksamhet		Handel		Trafik		Service		Obekänd	
	antal	%	antal	%	antal	%	antal	%	antal	%	antal	%	antal	%
1960	144	5,0	971	34,0	235	8,3	482	16,9	498	17,5	523	18,3	-	-
1970	81	2,5	926	28,5	308	9,5	611	18,8	527	16,2	750	23,0	49	1,5
1975	65	1,6	1176	29,4	663	16,6	660	16,5	462	11,5	950	23,7	30	0,7
1980	63	1,6	1453	35,9	225	5,6	614	15,2	508	12,5	1173	28,9	14	0,3
1985	81	2,0	1443	36,4	237	6,0	515	13,0	418	10,6	1258	31,7	12	0,3
1990	67	1,8	1260	32,9	291	7,6	445	11,6	..	..	1669 <sup>4</sup>	43,6 <sup>3</sup>	96	2,5
1995	37	1,3	893	31,3	105	3,7	294	10,3	..	..	1454 <sup>3</sup>	50,9 <sup>3</sup>	72	

Beaktansvärt i näringsstrukturen är den klara ökningen av servicenäringarna sedan första hälften av 1970-talet. Industrins andel på 1970-talet var cirka 29 %, på 1980-talet cirka 36 % och på 1990-talet sjönk andelen igen och var år 1995 cirka 31 %. I byggnadsverksamhet nåddes toppen år 1975 med cirka 17 %, varefter andelen byggnadsverksamhet i början och mitten av 1980-talet sjönk till cirka 6 %. Detta kan förklaras såväl med bostadsbyggande (tabell 10) som med byggnadsarbeten av kärnkraftverket på 1970-talet. På 1980-talet sjönk byggnadsvolymen påtagligt.

<sup>4</sup> Siffrorna innehåller både trafikens och servicens uppgifter.

Tabellen nedan presenterar en sammanställning om antalet egnahemshus samt radhus- och flervåningshuslägenheter inom Lovisa stads område under åren 1970-1996. Uppgifterna baserar sig på information från Lovisa stads planeringskansli.

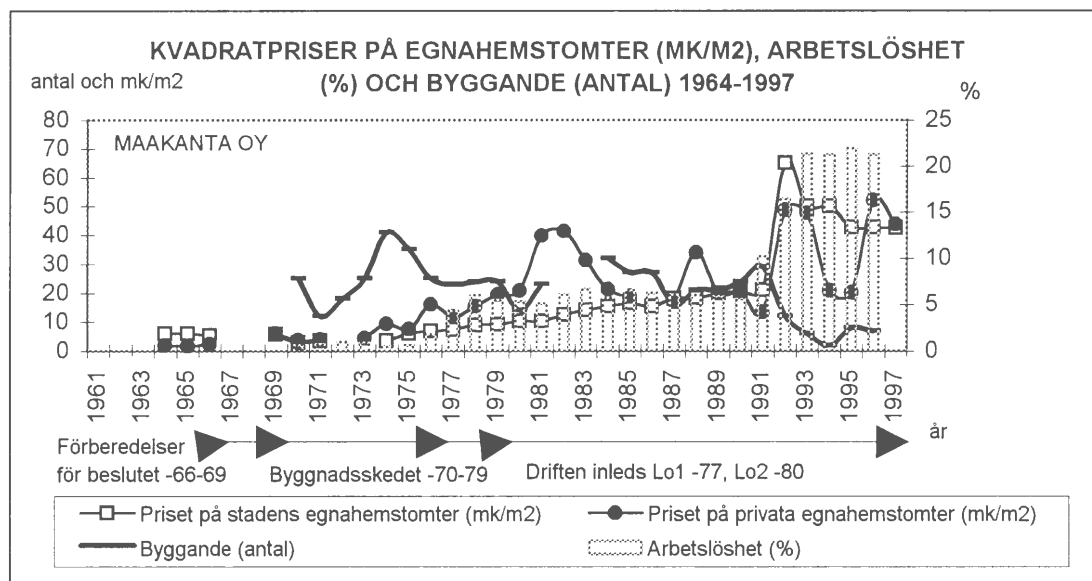
Tabell 9. Egnahemshus och rad- och flervåningshus som blivit färdiga inom Lovisa stads område under åren 1970-1996.

År	Egnahemshus (st)	Radhus (lägenheter)	Flervåningshus (lägenheter)	Bost. sammanlagt
1970	25	-	188	213
1971	12	44	160	216
1972	18	19	177	214
1973	25	51	175	251
1974	41	49	120	210
1975	35	42	115	192
1976	25	58	40	123
1977	23	38	49	110
1978	24	43	38	105
1979	24	2	59	85
1980	14	38	-	52
1981	23	-	39	62
1982	..	..	..	..
1983	..	..	..	..
1984	32	19	-	51
1985	27	-	68	95
1986	27	6	26	53
1987	16	-	-	16
1988	21	13	-	34
1989	21	-	35	56
1990	24	29	-	53
1991	29	-	-	29
1992	12	-	-	12
1993	6	-	-	6
1994	2	-	-	2
1995	8	-	-	8
1996	7	-	-	7

I Lovisa byggdes flera flervånings- och radhus på 1970-talet. Byggandet av flervåningshus avtog gradvis på senare hälften av 1970-talet och radhusbyggandet avtog i skiftet av 1970-1980-talen. På 1980-talet byggdes ganska få av dessa. Efter år 1991 har inte ett enda rad- och flervåningshus byggts i Lovisa. Byggandet av egnahemshus har i Lovisa för sin del varit jämnare än byggandet av rad- och flervåningshus. Byggandet av egnahemshus avtog i betydlig grad först år 1992 varefter det har byggts få av dem.



I figur 13 nedan har som sammandrag kombinerats den nominella utvecklingen av kvadratpriserna på egnahemstomter sålda av såväl Lovisa stad som privatpersoner, antalet byggda egnahemshus samt arbetslöshetsprocent.



Figur 13. Den nominella utvecklingen av kvadratpriserna på egnahemstomter i Lovisa, antalet byggda egnahemshus och arbetslöshetsprocenten under åren 1964-1997.

Av figur 13 samt informationen om invånarantal/nettoflyttning i tabell 7 kan man dra den slutsatsen, att 1970-talet var en tid av relativt livligt byggande. Detta återspeglade sig även i slutet av 1970-talet bl.a. i priser på tomter sålda av privatpersoner. I slutet av 1970-talet och i början av 1980-talet ökade arbetslösheten bl.a. på grund av minskat byggande. Marknaden med egnahemstomter mattades av år 1983 och i privat sålda tomter kan man på grund av att så få affärer blev avslutade under åren 1983-1990 se en nedgående trend. Priserna på egnahemstomter har dock utvecklats centralt i enlighet med det "grundpris" som fastställts av Lovisa stad så att de motsvarar den allmänna förhöjningen i kostnadsnivån.

Prisstegringen i början av 1990-talet kan delvis förklaras med den kraftiga prisuppgången som i slutet av 1980-talet drabbade hela landet och som fortsatte ända fram till åren 1990-1991. Stadens beslut om att höja priserna inföll ungefär samtidigt som de allmänna marknadskonjunkturerna vände sig neråt, eftersom priserna på andra orter typiskt sjönk till cirka hälften av toppnivåerna från åren 1989-1990, medan Lovisa stad ungefär fördubblade priserna på egnahemstomter under de första åren av 1990-talet. Beslutet justerades år 1995.

## 7. SAMMANDRAG OCH SLUTSATSER

### 7.1 Bakgrund och grunder

Undersökningen är gjord av Maakanta Oy på uppdrag av Posiva Oy. Arbetet utgör en del av planeringen av programmet för miljökonsekvensbedömningen. Projektet som MKB-förfarandet avser är slutförvaringen av bränsleavfallet från kärnkraftverken i Olkiluoto och Lovisa i finländsk berggrund.

I utredningen har man undersökt, hur priserna på fastigheter och delvis även på bostäder har utvecklats under den tid då kärnkraftverket i Lovisa har planerats, byggts och varit i drift. Priserna har undersökts under tidsperioden 1964-1997. Tonvikten har legat på att utreda priserna på obebyggda egnahemstomter. Därtill har man utrett priserna på obebyggda strandtomter och bostäder i den omfattning som det har funnits information att tillgå.

Prisuppgifterna om egnahemstomterna från åren 1964-1985 baserar sig på arkivinformation från Lovisa stad och Lovisa tingsrätt. Därtill har jämförelseinformation om egnahemstomtspriserna samlats i Ekenäs-, Forssa- och Helsingforsområdena. Prisuppgifterna för semesteromterna från tidsperioden 1964-1981 baserar sig på arkivinformation från Nylands lantmäteriverk medan källan under tidsperioden 1982-1997 har varit lantmäteriverkets köpprisregister. Prisuppgifterna angående semesteromter har samlats från Lovisa, grannkommunen Pernå samt som jämförelse från Ekenäs. Prisutvecklingen när det gäller bostäderna ingår i undersökningen som ett försvarligt jämförelsematerial främst som tvärsnittsinformation om genomsnittspriserna från åren 1987 och 1995 från Lovisa samt andra orter i södra Finland. Källan till prisuppgifterna om bostadslägenheter utgörs av Statistikcentralens årsstatistik som baserar sig på uppgifterna om stämpelskatt.

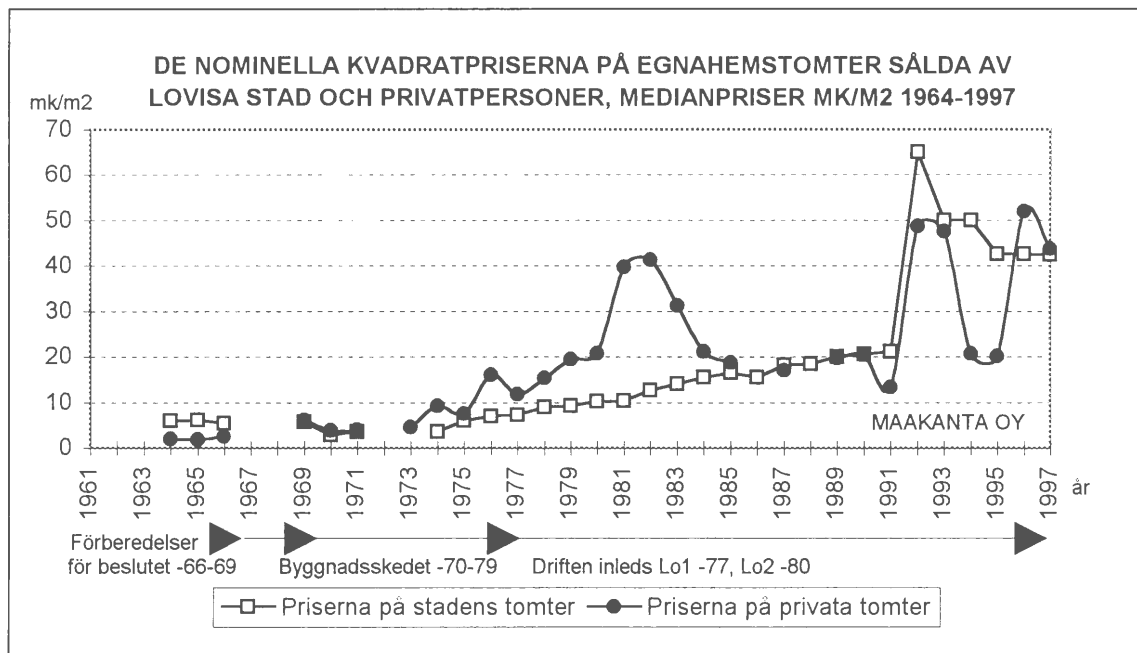
Prisundersökningen är gjord av Maakanta Oy under tiden 1.8.-31.10.1997.

### 7.2 Resultat och slutsatser

Lovisa stad har under hela granskningsperioden haft en central ställning på marknaden med egnahemstomter. Helhetsmässigt såldes relativt få egnahemstomter av privatpersoner och dessa utgjorde bara 15 % av affärerna. Stadens prissättning har i praktiken bestämt ett grundpris för marknaden, d.v.s. även för de privata priserna. Av stadens överlåtelser har tomtarrendering varit mera allmänt än köp ända fram till början av 1990-talet, eftersom tomten skulle bebyggas innan det var möjligt att sälja den. Efter år 1989 blev det möjligt att köpa tomten också före bebyggandet.

Det mest väsentliga prisbeslutet under hela granskningsperioden är den prisnivå på 3 mark per kvadrat som stadsfullmäktige i Lovisa fattade beslut om år 1965. Detta pris justerades med levnadskostnadsindexet varje år ända fram till början av 1990-talet. Dessutom hade staden i tomtöverlåtelser en variationsbredd om +/- 20 % bl.a. på basen av läget. Gränserna för prisvariationen ändrades år 1989 till -10 och + 30 %. Under åren 1991-1992 höjde staden kvadratpriset från 20 mark till 50 mark. Priset sänktes dock år 1995 tillbaka till 20 mark per kvadrat på grund av den ringa efterfrågan.

Figur 14 nedan visar den nominella utvecklingen i medianerna av kvadratmeterpriserna i affärer med tomter sålda av staden och privatpersonerna under tidsperioden 1964-1997:



Figur 14. Den nominella prisutvecklingen när det gäller avslutade affärer med egna-hemstomter i Lovisa under åren 1964-1997.

Priserna på privat sålda egna-hemstomter i Lovisa i mitten av 1960-talet var litet lägre än stadens genomsnittspriser. Under 1970-talet steg priserna på privat sålda tomter betydligt snabbare än stadens tomtpriser. Stegningen fortsatte ända fram till år 1982. Under åren 1983-1985 sjönk kvadratpriserna på privat sålda egna-hemstomter till samma nivå som stadens priser. Under senare hälften av 1980-talet slutfördes privata tomtaffärer i Lovisa i liten omfattning (bara ett fåtal varje år) och det livligaste året var 1990. Under åren 1991-1996 och under första hälften av 1997 avslutades likaså bara några få affärer med egna-hemstomter varje år.

Tabell 10 åskådliggör ändringarna i privata och stadens priser under olika tidsperioder. I kvadratmeterspriserna syns variationen i medianpriserna för enskilda år. Det kalkylmässiga totalpriset för åren i fråga har räknats ut enligt följande: medianen för kvadratpriset för respektive år x medelvärdet för arealen för affärerna ifrågavarande år --> av de resulterade årliga kalkylmässiga totalpriserna visas i tabellen det lägsta och det högsta med tusen marks noggrannhet. Det pris som i tabellen anges i fetstil är medelvärdet av dessa två siffror.

Det kalkylmässiga totalpriset kompletterar granskningen av kvadratpriser speciellt i slutet av 1970-talet och på 1980-talet, eftersom medelstorleken på tomterna årligen har varierat relativt mycket från cirka 700-800 kvadratmeter ända till 2600 kvadratmeter.

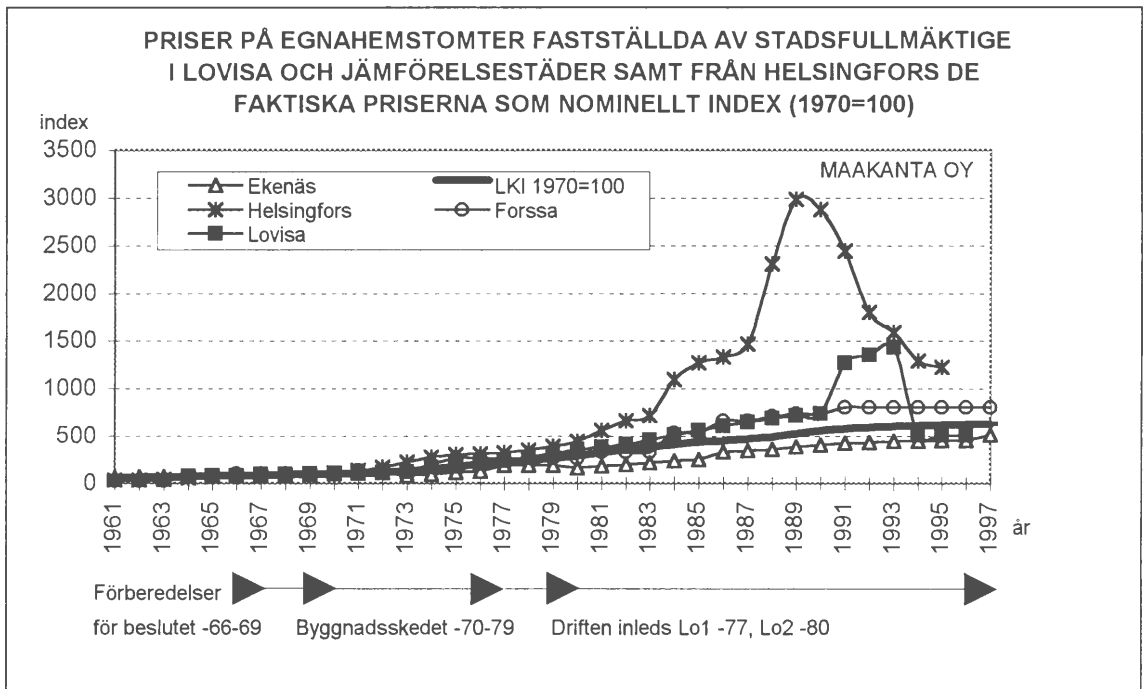
Tabell 10. Ändringarna i medianpriser och kalkylmässiga totalpriser på egnahemstomter sålda av Lovisa stad och privatpersoner under åren 1964-1997.

Variationen i nominella medianpriser (mk/m <sup>2</sup> ) och kalkylmässiga totalpriser				
	Lovisa stad priser		Privata priser	
Åren	mk/m <sup>2</sup>	det kalkylmässiga totalpriset mk	mk/m <sup>2</sup>	det kalkylmässiga totalpriset mk
1964 - 66	5,4 - 6,1	5000- <b>7500</b> - 10 000	1,8 - 2,5	2000- <b>4000</b> - 6000
1969 - 71	2,8 - 5,7	3000- <b>9000</b> - 15 000	3,8 - 6,1	6000- <b>9000</b> - 11 000
1974 - 76	3,5 - 6,9	8000- <b>10 000</b> -11 000	4,5 - 16,0	9000- <b>10 000</b> -21 000
1978 - 80	8,9 - 10,2	6000- <b>11 000</b> -15 000	15,4 - 20,8	35 000- <b>44 000</b> -53 000
1981 - 83	10,3 - 14,1	8000- <b>12 000</b> -16 000	31,3 - 41,3	20 000- <b>38 000</b> -55 000
1884 - 85	15,5 - 16,5	16 000- <b>24 000</b> -32 000	18,7 - 21,2	19 000- <b>31 000</b> -42 000
1986 - 88	15,5 - 18,4	15 000- <b>19 000</b> -22 000	17,0 - 34,0	17 000- <b>29 000</b> -40 000
1989 - 91	20,0 - 21,1	16 000- <b>20 000</b> -23 000	13,4 - 20,4	8000- <b>27 000</b> -45 000
1992 - 93	50,0 - 65,0	33 000- <b>46 000</b> -59 000	47,6 - 48,7	54 000- <b>59 000</b> -69 000
1994 - 95	42,6 - 50,0	43 000- <b>45 000</b> -47 000	20,1 - 20,8	18 000- <b>21 000</b> -23 000
1996 - 97	42,5 - 42, 6	36 000- <b>37 000</b> -38 000	43,8 - 52,0	35 000- <b>36 000</b> -37 000

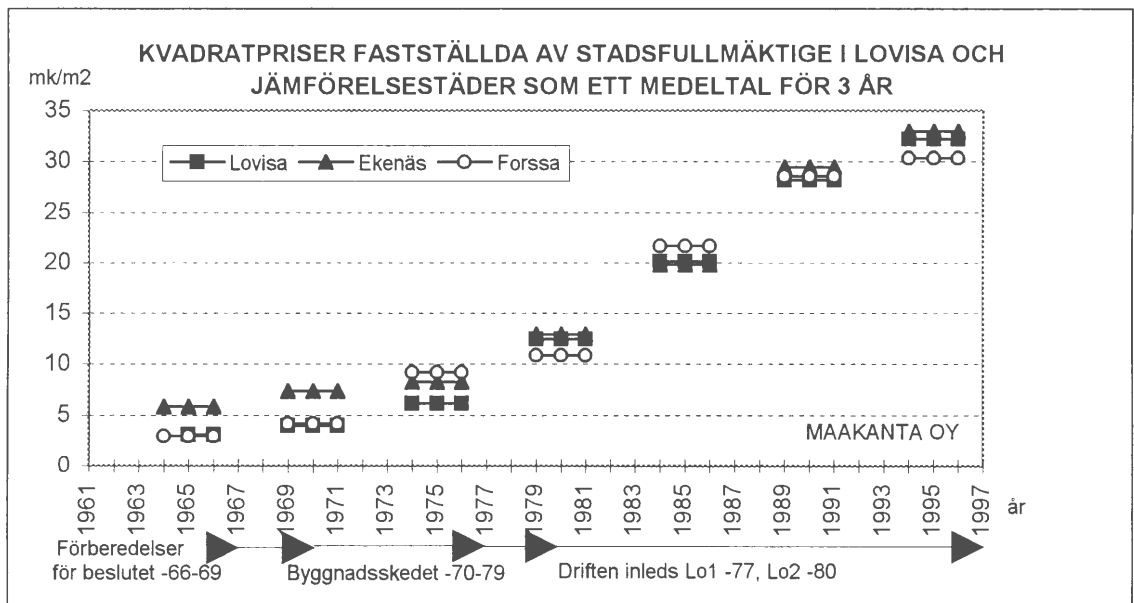
På basen av prisgranskningen ovan kan man se, att genomsnittsnivån för totalpriserna på egnahemstomter sålda av staden steg jämnt under hela perioden förutom under åren 1986-1988 och 1996-1997. Skälet till den lilla nedgången i totalpriserna under åren 1986-1988 var att tomterna under föregående granskningsperiod 1984-1985 i genomsnitt hade varit större, vilket gav relativt höga totalpriser för åren 1984-1985. Eftersom kvadratpriserna på egnahemstomter överlättna av Lovisa stad årligen under tiden 1965-1991 höjdes enbart med levnadskostnadsindexet, motsvarar den årliga stegringen i tomternas kvadratpriser den allmänna kostnadsutvecklingen.

Tabell 10 visar vidare att totalpriserna på privat sålda egnahemstomter under åren 1964-1966 var lägre än stadens priser, varefter totalpriserna på privat sålda egnahemstomter steg kraftigt. Stegningen i totalpriserna fortsatte ända fram till år 1980, varefter utvecklingen av totalpriserna på privat sålda egnahemstomter var ojämn. Variationsbredden för totalpriserna var rätt stor både när det gäller stadens tomter och speciellt i fråga om privat sålda egnahemstomter under hela granskningsperioden 1964-1997. De kraftiga variationerna i totalpriserna förklaras av de stora variationerna i tomtstorleken och medianpriserna under de olika åren.

Jämförelsepriser för egnahemstomterna samlades i Ekenäs och Forssa. Dessutom hade vi tillgång till utvecklingen av genomsnittspriserna på egnahemstomter i Helsingfors. Figurerna 15-16 nedan presenterar priserna på egnahemstomter i Lovisa, Ekenäs, Forssa och Helsingfors i nominella indexserier för tre år samt i nominella medelvärden i mark. Genomsnittspriserna i Lovisa, Ekenäs och Forssa är genomsnittspriser på egnahemstomter fastställda av stadsfullmäktige medan genomsnittspriserna i Helsingfors är genomsnittspriser från avslutade affärer med egnahemstomter.



Figur 15. Utvecklingen av kvadratpriserna på egna hemstomter i Lovisa och jämförelseorter som nominellt index (1970=100).

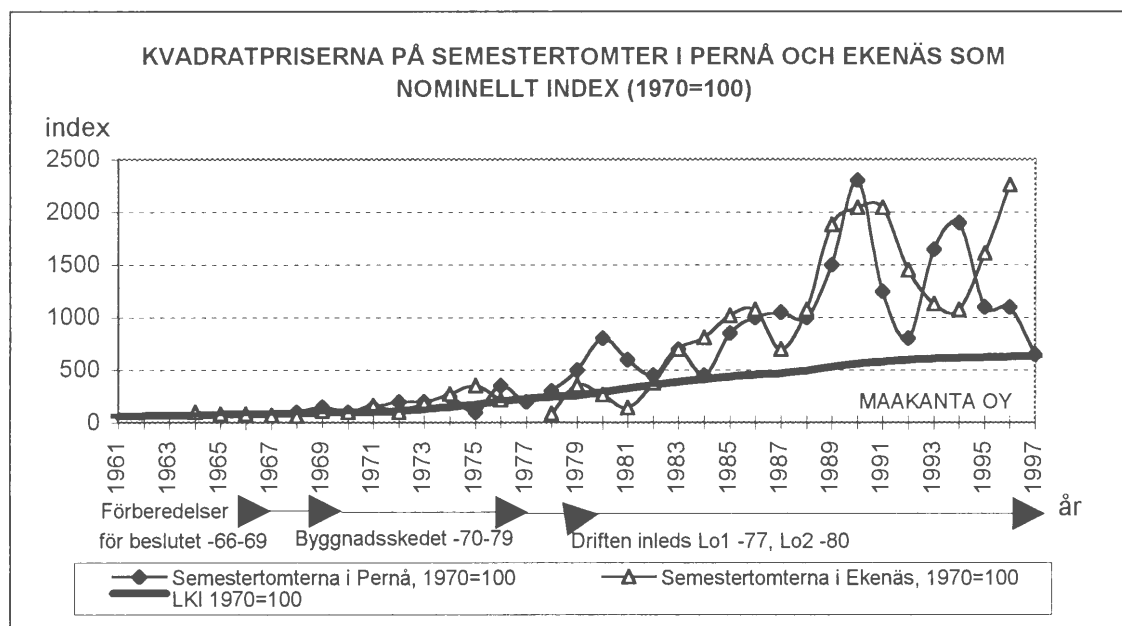


Figur 16. Utvecklingen av priserna på egna hemstomter fastställda av stadsfullmäktige i Lovisa och jämförelsestäder som medeltal för treårsperioder under åren 1964-1997.

Prisutvecklingen när det gäller egna hemstomter sålda av Lovisa stad har i praktiken motsvarat prisutvecklingen i Ekenäs och Forssa städer, d.v.s. utvecklingen av de nominella priserna motsvarar den allmänna kostnadsutvecklingen.

Därtill undersökte vi prisutvecklingen i fråga om strandtomter avsedda för fritidsbruk. I Lovisa är de flesta strandtomter utarrenderade av staden så att materialet om köpprisen baserar sig i Lovisa endast på enstaka affärer under åren 1964-1997. Under de flesta åren såldes inga tomter alls med egen strand i Lovisa med undantag om några få år, då 1-2 affärer avslutades per år. År 1971 utgjorde ett undantag, då såldes 11 tomter. Eftersom prismaterialet om affärerna är så litet, är det omöjligt att göra en utvärdering av prisutvecklingen angående semestertomterna i Lovisa. Därför undersökte vi priserna på semestertomter i Pernå väster om Lovisa samt som jämförelse även i Ekenäs. Strandtomterna i Pernå finns på samma marknadsområde som stränderna i Lovisa så att priserna i Pernå beskriver i praktiken även marknaden i Lovisa.

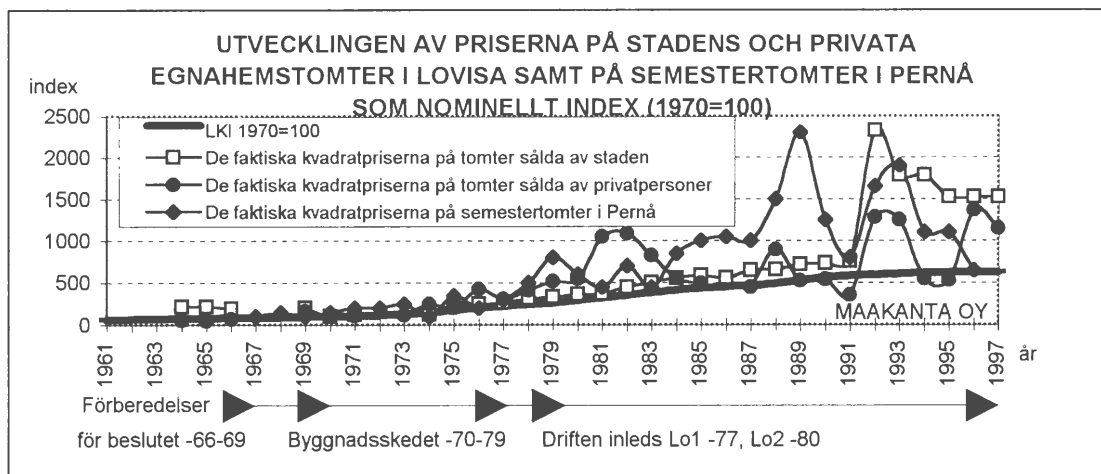
Figuren nedan presenterar de nominella priserna på semestertomter i Pernå och Ekenäs som nominell indexserie från år 1964 till år 1996.



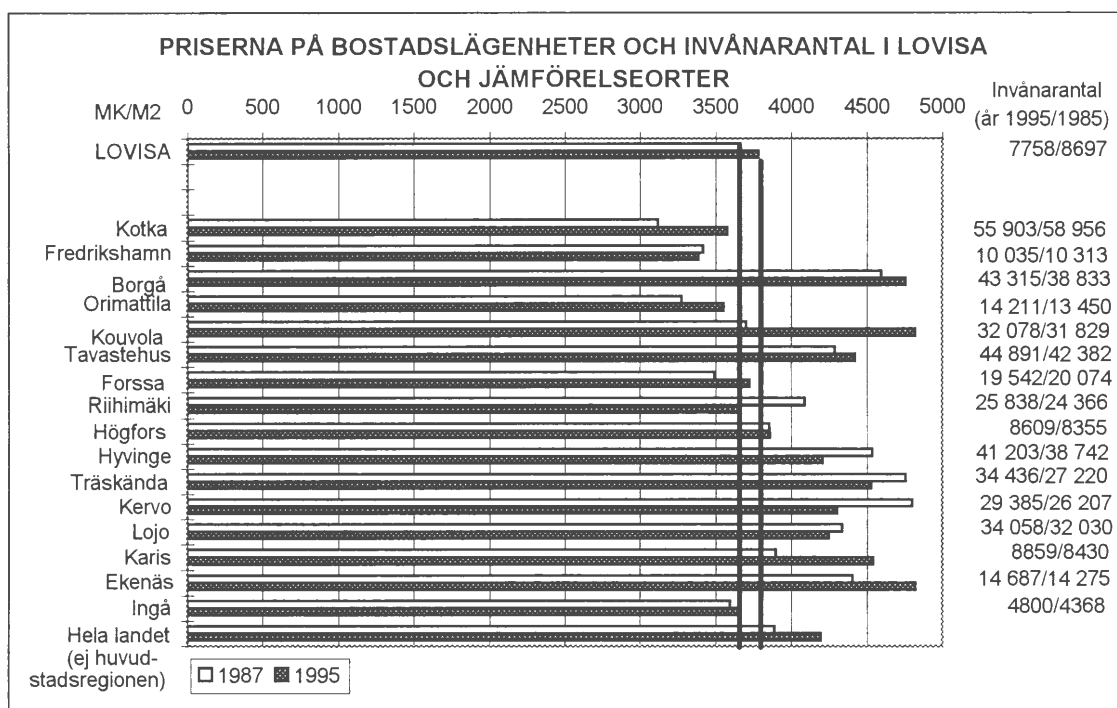
Figur 17. Utvecklingen av kvadratpriserna på semestertomter i Pernå och Ekenäs som nominellt index (1970=100).

Figur 17 visar att indexen för kvadratpriserna på semestertomter i Pernå och Ekenäs som räknats om till 1970 års nivå har som helhet utvecklats förhållandevis enhetligt från 1960-talet ända fram till 1970-1980-talen. Prisutvecklingen på 1990-talet har varierat årligen rätt mycket och i praktiken beskriver variationerna den labila situationen på marknaden för semestertomter under lågkonjunktrens år.

I figur 18 nedan har vi sammanställt prisutvecklingen i fråga om egnahemstomterna i Lovisa (privata och stadens) samt prisutvecklingen i fråga om strandtomterna i Pernå som är jämförbar med Lovisa som en nominell indexserie. Även utvecklingen av levnadskostnadsindexet finns med i figuren.



Figur 18. Utvecklingen av priserna på egnahemstomter i Lovisa samt strandtomter i Pernå som nominellt index samt den allmänna kostnadsutvecklingen (1970=100)

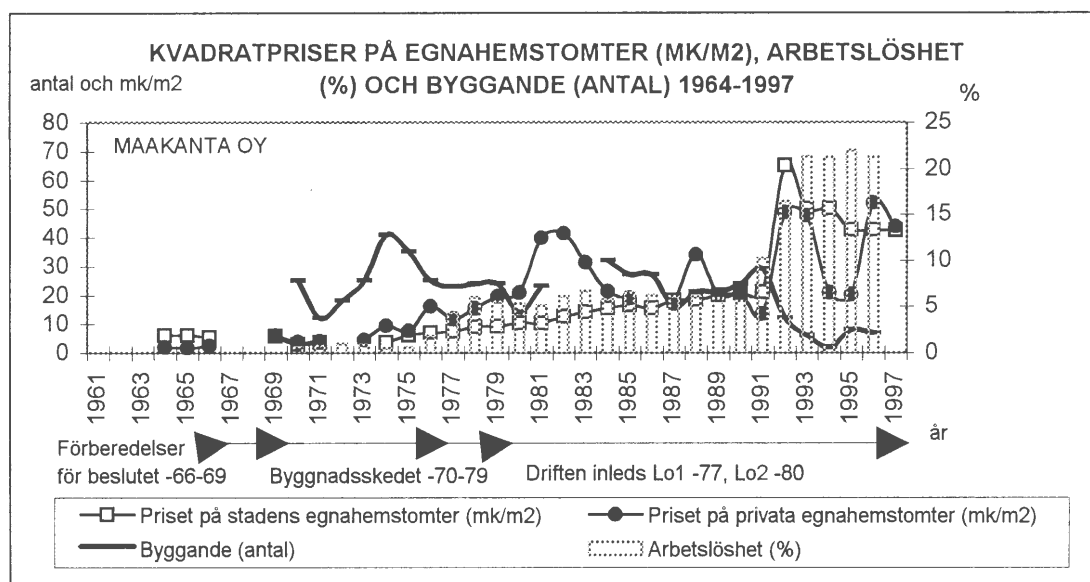


Figur 19. De nominella priserna på bostadslägenheter i Lovisa och jämförelseorter under åren 1987 och 1995 samt invånarantalet 1985 och 1995.

Det finns inte tillräcklig information om utvecklingen av bostadspriserna från tiden före år 1985. Figur 19 visar att genomsnittsprisnivån på lägenheter under år 1987 och 1995 i Lovisa inte skiljer sig nämnvärt från jämförelseorterna i södra Finland. Huvudstadsregionen har en höjande effekt på priserna i Borgå, Kervo, Träskända och Hyvinge.

Störst var nettoflyttningen till Lovisa under åren 1968-1977. Den årliga nettoflyttningen var i genomsnitt 230 personer, d.v.s. sammanlagt cirka 2300 personer på tio år. Inflyttningsöverskottet under perioden kan förklaras med flyttningsrörelsen i hela landet under 1960- och i början av 1970-talet samt som en följd av att kärnkraftverket byggdes och driften inleddes. Däremot blev flyttningsrörelsen negativ år 1979. På 1980-talet minskade invånarantalet i Lovisa sammanlagt med 500 personer, d.v.s. med cirka 50 personer årligen. Utflyttningen accelererade på 1990-talet så att invånarantalet under perioden 1990-1996 minskade med 730 personer, d.v.s. med cirka hundra personer varje år. Orsaker till den negativa nettoflyttningen på 1980- och 1990-talen var bl.a. förändringarna i näringsstrukturen och hög arbetslöshet i samband med denna.

Figuren nedan åskådliggör förutom utvecklingen av priserna på egnahemstomter även utvecklingen av byggandet av egnahemshus och av arbetslösheten.



Figur 20. Den nominella utvecklingen av kvadratpriserna på egnahemstomter i Lovisa, antalet byggda egnahemshus och arbetslöshetsprocenten under åren 1964-1997.

Egnahemshus byggdes i rätt jämn takt ända fram till år 1991, varefter byggandet avtog i betydlig grad. Arbetslösheten hade i och för sig ända fram till början av 1990-talet ingen direkt inverkan på utvecklingen av egnahemstomternas priser. Den ekonomiska lågkonjunkturen under åren 1992-1995 och den höga arbetslösheten i samband med den minskade dock även efterfrågan på egnahemstomter vilket gjorde att priserna sjönk.

Den kraftiga stegringen i kvadrat- och även totalpriserna på privat sålda egnahemstomter på 1970-talet i Lovisa kan för sin del förklaras med den livliga migration som drabbade hela landet på 1960-talet och i början av 1970-talet samt med den intensiva byggnationen. Denna omfattar förutom byggandet av bostadshus även annan byggnadsverksamhet, såsom byggandet av kraftverket i Lovisa. Den kraftiga negativa utflyttningen från Lovisa och trögare byggnadsverksamhet gjorde för sin del att handeln med privata egnahemstomter avmattades och priserna började sjunka från och med åren 1982-1983. Stegringen i priserna på egnahemstomter i Lovisa i början av 1990-talet var en följd av stadsfullmäktiges beslut att höja kvadratpriset på tomterna. Beslutet baserades på den starka uppgången i bostads- och fastighetspriserna i hela landet i slutet av 1980-talet och inte så mycket på en livligare byggnadsverksamhet, minskad arbetslöshet eller större inflyttning till Lovisa. Höjningen av kvadratpriserna på stadens



egnahmestomter samt den allmänna prisstegringen ledde emellertid till att även priserna på privat sålda egnahemstomter under de första åren av 1990-talet steg. På grund av den ringa efterfrågan under lågkonjunkturen blev prishöjningen dock tillfällig. På basen av statistiken kan man bedöma att ända fram till början av 1990-talet har arbetslösheten inte haft någon direkt inverkan på utvecklingen av egnahemstomternas priser. Konjunktursvackan under åren 1992-1995 samt den höga arbetslösheten i samband med den minskade dock efterfrågan också på egnahemstomter och sänkte priserna.

En central förklaring till inflyttningen och den livliga byggnationen på 1970-talet är byggnadsskedet av kraftverket samt att de anställda med sina familjer bosatte sig i Lovisa. Då kan man skönja en viss uppgång i priserna på privat sålda egnahemstomter, medan stadens priser bibehölls på en nivå som motsvarade den allmänna kostnadsutvecklingen. På samma sätt förklarar den negativa flyttningsrörelsen och ökande arbetslöshet i början av 1980-talet den nedgående trenden i privat sålda egnahemstomter speciellt under åren 1983-1985. Samtidigt skärptes penningmarknaden i hela landet. Den starkt negativa flyttningsrörelsen i slutet av 1970-talet kan delvis förklaras med att byggnadspersonalen vid kraftverket flyttade från Lovisa, vilket för sin del gjorde att byggnadsverksamheten började avta och arbetslösheten öka i Lovisa från och med 1980-talet. På basen av undersökningen kan man dock i Lovisa och dess närområde i prisstatistiken inte skönja ändringar upp- eller neråt i genomsnittspriserna, som kunde förklaras direkt vara förorsakade av Lovisa kärnkraftverk under dess förberedelse-, planerings-, byggnads- och driftstid 1966-1997. Kraftverket tycks ha påverkat den genomsnittliga prisutvecklingen på Lovisaområdet indirekt speciellt genom flyttningsrörelsen och sysselsättningsläget på 1970- och 1980-talen. Utvecklingen av prisnivåerna i Lovisa skiljer sig inte väsentligt från prisutvecklingen på motsvarande orter.

Vi har inte undersökt vilken effekt Lovisa kärnkraftverk eventuellt har haft på priserna på fastigheter i omedelbar närhet till kraftverket, främst fastigheter som ligger inom synhåll för kraftverket. Det är sannolikt, att om fastigheten ligger inom synhåll för kraftverket, eller varför inte en storhamn eller en kraftledning, minskar detta efterfrågan på ifrågavarande fastigheter och därigenom sjunker priset på dem. Denna undersökning har dock inte granskat läges-, marknads- och pridfaktorer för enskilda fastigheter.

Försäljningspriserna på egnahemstomter fastställda av Lovisa stadsfullmäktige under åren 1965-1997:

år	NOMINELL UTVECKLING				REELL UTVECKLING (i 1996 års nivå)		
	LKI 1951=100	grundpris mk/m <sup>2</sup>	nedre gräns mk/m <sup>2</sup>	övre gräns mk/m <sup>2</sup>	grundpris mk/m <sup>2</sup>	nedre gräns mk/m <sup>2</sup>	övre gräns mk/m <sup>2</sup>
1965	178	3,00	2,40	3,60	23,56	18,85	28,27
1966	185	3,12	2,49	3,74	23,56	18,85	28,27
1967	195	3,29	2,63	3,94	23,56	18,85	28,27
1968	212	3,57	2,86	4,29	23,56	18,85	28,27
1969	217	3,66	2,93	4,39	23,56	18,85	28,27
1970	223	3,76	3,01	4,51	23,56	18,85	28,27
1971	237	3,99	3,20	4,79	23,56	18,85	28,27
1972	254	4,28	3,42	5,14	23,56	18,85	28,27
1973	284	4,79	3,83	5,74	23,56	18,85	28,27
1974	333	5,61	4,49	6,73	23,56	18,85	28,27
1975	392	6,57	5,26	7,88	23,43	18,74	28,12
1976	449	7,53	6,02	9,03	23,43	18,74	28,12
1977	506	8,48	6,78	10,18	23,43	18,74	28,12
1978	544	9,12	7,29	10,94	23,43	18,74	28,12
1979	583	9,77	7,82	11,73	23,43	18,74	28,12
1980	651	10,91	8,73	13,09	23,43	18,74	28,12
1981	729	12,22	9,77	14,66	23,43	18,74	28,12
1982	797	13,36	10,69	16,03	23,43	18,74	28,12
1983	865	14,50	11,60	17,40	23,43	18,74	28,12
1984	925	15,50	12,40	18,60	23,43	18,74	28,12
1985	980	16,43	13,14	19,71	23,43	18,74	28,12
1986	1015	17,01	13,61	20,41	23,43	18,74	28,12
1987	1052	17,63	14,11	21,16	23,43	18,74	28,12
1988	1104	18,50	14,80	22,20	23,43	18,74	28,12
1989	1177	19,73	15,78	23,67	23,43	18,74	28,12
1990	1248	20,92	18,83	27,19	23,43	21,09	30,46
1991	1300	21,79	19,61	28,32	23,43	21,09	30,46
1992	1333	50,00	45,00	65,00	52,44	47,19	68,17
1993	1361	51,05	45,95	66,37	52,44	47,19	68,17
1994	1376	51,61	46,45	67,10	52,44	47,19	68,17
1995	1390	20,00	18,00	26,00	20,12	18,10	26,15
1996	1398	20,12	18,10	26,15	20,12	18,10	26,15
1997	1399	20,12	18,10	26,15	20,12	18,10	26,15

Källor: Levnadskostnadsindex - Statistikcentralen

- Priser på egnahemstomter - Lovisa stad, samlade vid Maakanta Oy

Räkneexempel hur det nominella priset omändras till reellt pris:

- t. ex. grundpriset för år 1970 3,8 mk/m<sup>2</sup> ändras till reellt pris i 1996 års prisnivå enligt följande:

$$\frac{X}{1398} = \frac{3,8}{223} \Rightarrow X = \frac{1398 * 3,8}{223} = 23,8$$