

Vindkraft – Himmel eller Helvete?

Hans Westlund,
Professor Kungl. Tekniska Högskolan
Professor Internationella Handelshögskolan Jönköping

Bakgrund

- Kunskapsöversikt 2021: Vindkraftens samhällsnytta och ekonomiska effekter i ffa Sverige (finansierad av Energimyndigheten)
- Tillsammans med Prof. Mats Wilhelmsson en vetenskaplig artikel om vindkraft och fastighetspriser, i *Sustainability* (2021) (knappt 100 000 fastighetsförsäljningar)
- Fördjupad studie, flera modelltyper, längre tidsperiod och tre regionala fallstudier, på uppdrag av Villaägarna, 2022 (över 600 000 försäljningar åren 2005-2028)
- Vetenskaplig artikel (under review just nu, juni 2025)

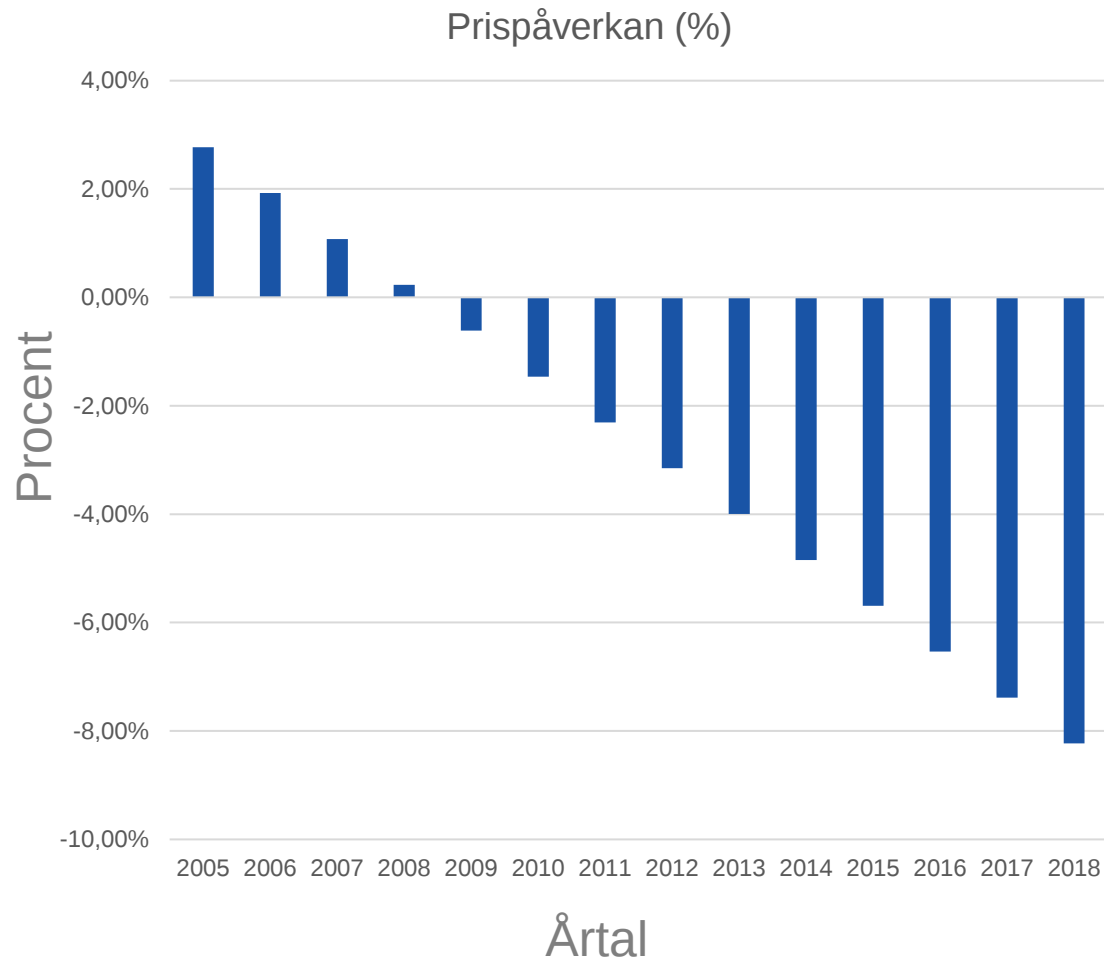
Vindkraft: Global nytta – lokal onytta?

- Växande konflikter mellan vindkraftens globala nytta att ge fossilfri energi och därmed motverka växthuseffekten kontra dess lokala onytta i form av försämrade naturupplevelser
- Ljud, utsikt, blinkande ljus... Känslor av mångårig extern exploatering av de lokala naturresurserna. Lokalt ägande närmast obefintligt.
- Motståndet har ökat med utbyggnaden. Stödet för fortsatt vindkraftsutbyggnad hos landsbygdsboende minskade från drygt 80% år 2000 till 56% år 2018.
- Vissa tecken på att fritidsboende är mer negativa än fast boende. Stadsbor vill inte att "deras land" ska förändras

Vindkraftverks påverkan på fastighetspriser

- Internationellt sett en splittrad bild. Nästan alla europeiska studier visar negativa effekter. Flera nordamerikanska studier har inte visat några effekter, men senaste årens forskning har det. En svensk studie 2010 visade inga tydliga effekter.
- Westlund och Wilhelmsson 2021 och 2025: Vindkraftverk har negativt inflytande på fastighetspriser, upp till ca 10 km från verken.

Ökad prisseffekt över tiden



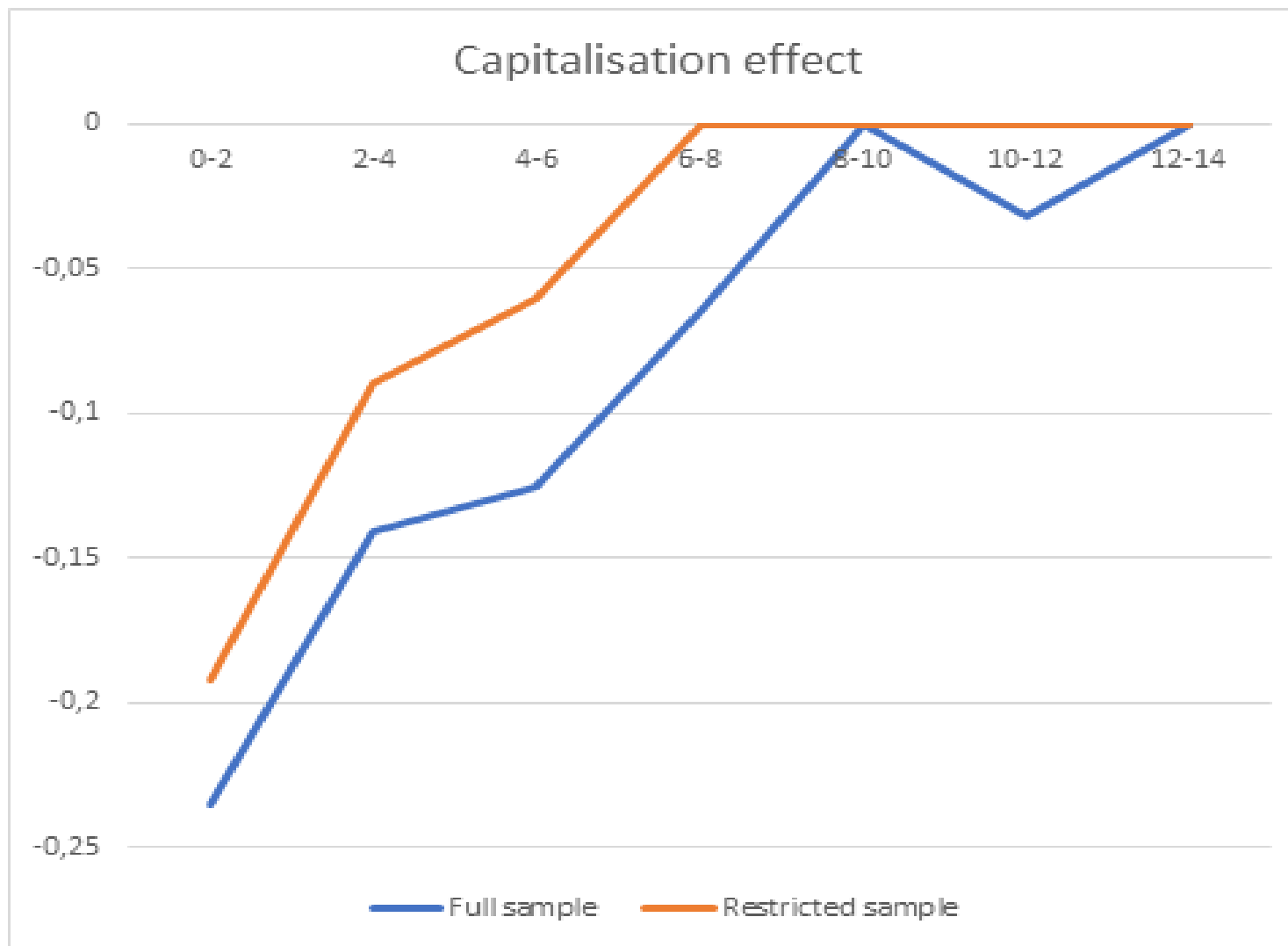
- Tydlig ökad prispåverkan över tiden
 - Större vindkraftverk
 - Närmare tätbebyggda områden
 - Förändrade värderingar
- Före 2008 kan vi observera en mindre positiv effekt men sedan 2009 har den negativa prispåverkan blivit allt större
 - Mellan 2016-2018 är den genomsnittliga prispåverkan på cirka 6 procent för fastigheter inom 10 kilometer från vindkraftverket

Priseffekten inte bara pga låga initiala priser

- Vindkraftverk byggs huvudsakligen i lägen där fastighetsvärdena ligger under genomsnittet (dvs i gles- och landsbygd)
- Efter det att vindkraftverken byggts, ökar fastighetspriserna mindre inom 10 km från vindkraftverken än de gör utanför 10 km-radien.

Westlund & Wilhelmsson (forts.)

- Enfamiljshus inom 2 km från ett vindkraftverk har i genomsnitt ca 10-15 procent lägre pris än fastigheter som ligger mer än 10 km från kraftverken när det kontrolleras för **antal rum, byggår, tomtstorlek, typ av hus, närhet till tätort** samt **kommuneffekter** och **fastigheternas läge** i kommunerna.
- Dock: en mycket liten andel fastigheter ligger inom 2 km från vindkraftverk
- Den negativa effekten minskar med avståndet och är borta vid 6–10 km från vindkraftverken.
- Även kraftverkens höjd och mängden vindkraftverk har negativ inverkan på fastighetspriserna upp till 6–10 km från vindkraftverken.



Figur 1. Fastighetspriser i procent av genomsnittspriset (lodrät skala) vid olika avståndsintervall till vindkraftverk (vågrät skala). Källa: Westlund och Wilhelmsson (2021).

Det bör påpekas...

- Studierna visar genomsnittsvärden för hela riket. Effekternas styrka varierar något mellan olika regioner
- Inte en före-efter studie av samma fastigheter
- Det finns faktorer som studierna inte kontrollerat för, som påverkar fastighetspriserna (trafikbuller, kriminalitet, etc)
- Dock, våra resultat pekar i samma riktning som i princip alla andra europeiska studier

Existerande och tänkbara kompensationer

- Idag, generös ekonomisk arrendeersättning till markägare. Övriga får inget.
- Finns idéer om ersättningsnivåer där varje nivå står i proportion till den "uppoffring" som görs av lokala intressenter
- Lokalt (del)äggande för individer och/eller kommuner har diskuterats. Inget har hänt. Kräver sannolikt lagstiftning. Multinationella investerare har tagit över.
- Frivillig bygdepeng 0,17 - 0,5%. Används till lokala fritidsanläggningar
- Ersättningar till lokalsamhället är betydligt högre i våra nordiska grannländer
- Påverkas skatteutjämningsystemet?

Avslutning

- Konflikt mellan globala nyttor (fossilfri energi) och lokala onyttor (buller, utsikt, naturupplevelser, fastighetspriser)
- Fastigheter nära vindkraftverk värderas mindre än motsvarande fastigheter belägna mer än 10 km från vindkraftverk
- Självuppfyllande profetia?
- Kompensation för onyttor till fler än markägare, högre lokala ersättningar (kommunala inkomster, lokalt deläggande) - kan vara metoder för att minska konflikterna.