

# VidenOmVind

## **Analyse vedrørende prisudvikling og salgbarhed af naboejendomme til store vindmøller**

*Februar 2015*

## Indholdsfortegnelse

<b>Baggrund</b>	<b>2</b>
<b>Formål</b>	<b>2</b>
<b>Metode</b>	<b>3</b>
<b>Resultater</b>	<b>4</b>
<b>Konklusion</b>	<b>11</b>

## Baggrund

Bliver man stavnsbundet til et usælgeligt hus, hvis man bliver nabo til en stor vindmølle? Det er en påstand, der går igen over hele Danmark i debatten om opstilling af vindmøller på land. Spørgsmålet om nabohusenes prisudvikling og salgbarhed har af samme grund stor interesse, ikke mindst hos de mennesker der kommer til at bo i vindmøllernes nærområde. I det omfang det er muligt, er det derfor vigtigt at få belyst problemstillingen med empiriske data. Det er, hvad nærværende analyse gør.

Udfordringen i at frembringe valide data består først og fremmest i at nå den kritiske masse af ejendomshandler, der gør det muligt at dokumentere udviklingen. Det er nemlig karakteristisk, at de fleste vindmøller opstilles i tyndt befolkede områder i det åbne land, hvor der bor få mennesker i vindmøllernes nærområde, og hvor der følgelig gennemføres relativt få hushandler.

I forbindelse med en stor analyse i 2012, der omfattede samtlige opstillede store vindmøller i Danmark i perioden 2002-september 2011, gennemførte VidenOmVind en screening af de 30 lokalområder, der indgik i analysen. Kun to steder, nemlig på Tåsinge og ved Kyse på Sjælland, var der grundlag for at undersøge prisudvikling og salgbarhed af naboejendomme med et tilstrækkeligt antal ejendomshandler. Begge steder viste det sig, at der ikke var forskel på disse parametre, når man sammenlignede salg af naboejendomme til vindmøllerne med relevante referenceområder uden vindmøller, der var udvalgt i samråd med lokale ejendomsmæglere.

Analysen på Tåsinge og ved Kyse blev som nævnt gennemført i 2012. Siden da er der blevet opstillet flere store vindmøller, og derfor har VidenOmVind foretaget en opfølgende screening af andre potentielt interessante lokalområder. Dette har klarlagt, at det er muligt at analysere yderligere tre områder, hvor der er et tilstrækkeligt datagrundlag til at registrere prisudvikling og salgbarhed af naboejendomme til store vindmøller.

De tre områder, der er genstand for nærværende analyse, er Aalestrup i Vesthimmerlands Kommune, Hvide Sande i Ringkøbing-Skjern Kommune samt Vildbjerg i Herning Kommune. Ved Aalestrup er der opstillet 4 store vindmøller med en totalhøjde på 125 m, i Hvide Sande 3 møller med en totalhøjde på 150 m og ved Vildbjerg tilsvarende 3 vindmøller med en totalhøjde på 150 m.

Til forskel fra analyserne på Tåsinge og ved Kyse har det i denne analyse været muligt at anvende en mere omfattende metode, der både inddrager perioden før og efter opstilling af vindmøllerne - jf. bemærkninger under afsnittet "metode".

## Formål

Ud fra realiserede ejendomshandler i fri handel af villaer, rækkehuse og ejerlejligheder er det analysens primære formål at undersøge:

- om der er forskel på prisudviklingen for naboejendomme i nærområder til vindmøller før og efter vindmøllerne er opstillet.
- om der er forskel på den tid, det tager at sælge ejendommen (liggetiden).

Begge parametre undersøges i en periode to år før opstilling af vindmøllerne og to år efter.

Et sekundært formål er at perspektivere analyseresultaterne ved:

- at sammenligne prisudvikling og salgbarhed for salg af ejendomme i sammenlignelige referenceområder uden store vindmøller – i samme perioder som analyseres i vindmølleområderne
- at sammenligne resultaterne for henholdsvis vindmølleområder og referenceområder med den gennemsnitlige udvikling i kvadratmeterprisen for parcel- og rækkehuse i hjemstedskommunerne.

## Metode

Via boligsiden [www.boliga.dk](http://www.boliga.dk) registreres samtlige almindelige handler for parcel- og rækkehuse samt ejerlejligheder indenfor en radius af 2 km til den nærmeste store vindmølle. Afgrænsningen af hvilke handler, der indgår i analysen, sker ved at sammenholde adresser på husene på boliga.dk med kortdata på Google Maps. Registreringen af de relevante handler gennemføres dels for perioden to år inden vindmøllerne blev opstillet, dels to år efter. Skæringsdato mellem de to perioder er den dag, den første af vindmøllerne blev nettilsluttet.

Samme fremgangsmåde anvendes for begge de ovennævnte perioder i et referenceområde, der er udvalgt i samråd med en lokal ejendomsmægler. Her tegnes radius med centrum i bymidten af den by, der definerer referenceområdet, og som er sammenlignelig med hensyn til vilkår for salg af ejendomme - blot med den forskel, at der ikke står store vindmøller i nærheden.

På baggrund af data for første udbudspris og realiseret salgspris beregnes for både vindmølleområdet og referenceområdet den procentvise forskel herimellem. Ud fra disse informationer udregnes den gennemsnitlige prisudvikling for alle handler i perioderne henholdsvis før og efter opstilling af vindmøllerne. Dette sammenholdes desuden med den tilsvarende udvikling i kvadratmeterprisen i den kommune, hvor vindmøllerne er opstillet. Udover prisudviklingen registreres liggetiden for hver handel, for så vidt denne er oplyst. Herudfra udregnes den gennemsnitlige liggetid for det antal ejendomme, hvor liggetiden er oplyst.

Metoden i nærværende analyse adskiller sig fra den, der blev anvendt i 2012 vedrørende lokalområderne Tåsinge og Kyse, hvor vindmøllerne blev opstillet i 2009. Dengang var det ikke validt at anvende data for perioden to år før vindmøllerne blev opstillet, fordi finanskrisens påvirkning af ejendomsmarkedet endnu ikke var slået fuldt igennem. Af denne grund ville en sammenligning af prisudviklingen før og efter opstilling af vindmøller være vanskelig, da prisfaldet i perioden forud var ekstraordinært stort alene på grund af finanskrisens effekt på prisudviklingen.

Ovennævnte problemstilling gør sig ikke gældende for den periode, som nærværende analyse omfatter, nemlig årene 2009-2013. Her gælder det, at effekten af finanskrisen på ejendomsmarkedet var slået igennem, og at prisudviklingen i perioderne før og efter vindmøllerne blev opsat derfor er helt sammenlignelige.

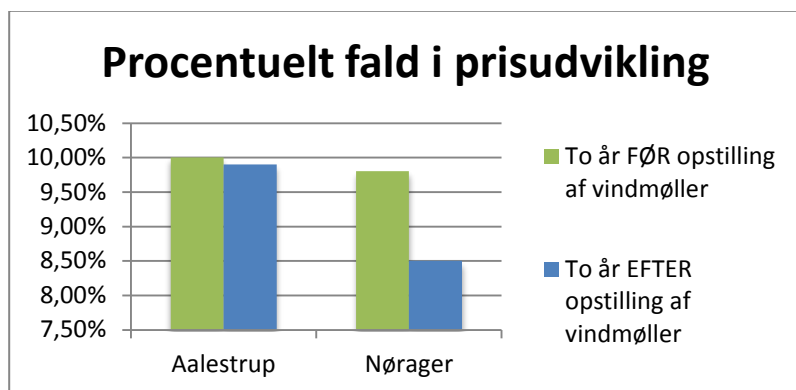
Alle data vedrørende prisudvikling, liggetid og kvadratmeterpris, der indgår i analysen, er offentligt tilgængelige på [www.boliga.dk](http://www.boliga.dk). Efter anmodning kan de også rekvireres hos VidenOmVind.

## Resultater

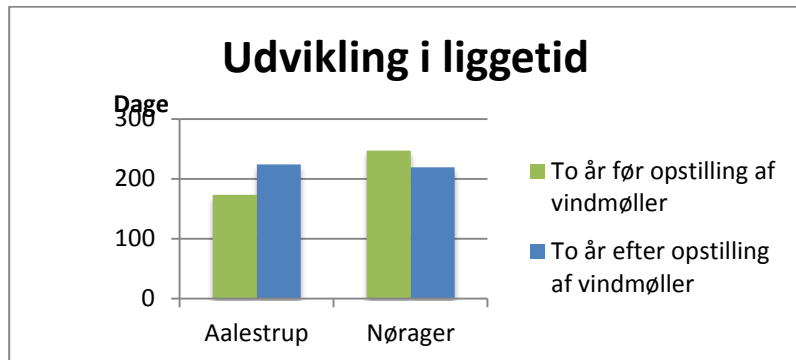
A.

Aalestrup i Vesthimmerlands Kommune – referenceområde Nørager i Rebild Kommune. Første vindmølle blev nettilsluttet d. 22/11 2011.

Prisfald	Aalestrup	Nørager
To år før opstilling af vindmøller	10,0 % (37 handler)	9,8 % (21 handler)
To år efter opstilling af vindmøller	9,9 % (30 handler) <sup>1</sup>	8,5 % (24 handler)

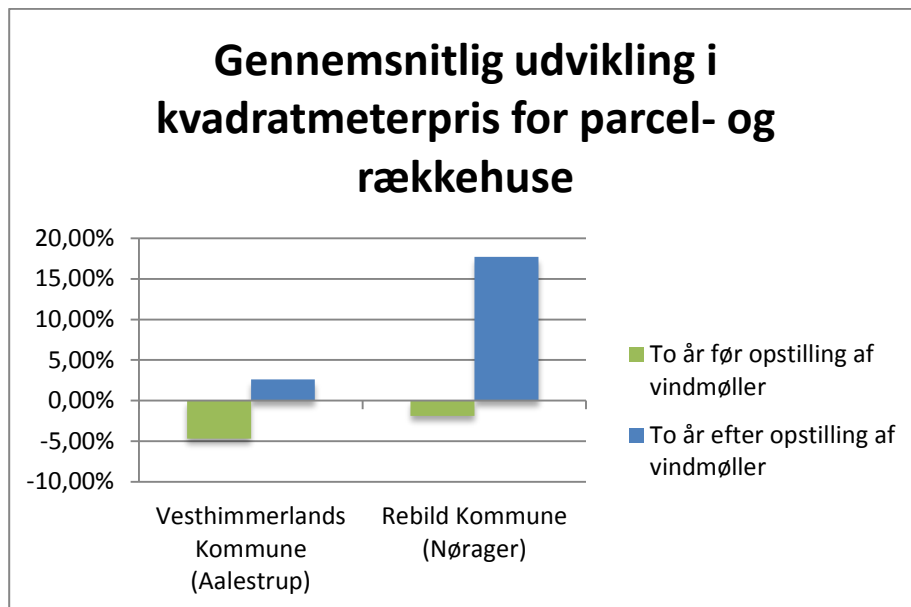


Liggetid	Aalestrup	Nørager
To år før opstilling af vindmøller	173 dage (25 handler)	247 dage (15 handler)
To år efter opstilling af vindmøller	224 dage (18 handler)	219 dage (12 handler)



<sup>1</sup> En enkelt ejendomshandel fra perioden indgår ikke i statistikken, da prisudviklingen har et atypisk forløb, som har helt specifikke årsager. Prisudviklingen i denne handel er på -79,8 %, hvor samtlige andre handler har fra -31,9 % til 0. Af kontakt til den ejendomsmægler, der har solgt ejendommen, fremgår det, at der er tale om tvangssalg i forlængelse af tvangsauktion over et stærkt misligholdt hus.

Gennemsnitlig udvikling i kvadratmeterpris for parcel- og rækkehuse <sup>2</sup>	Vesthimmerlands Kommune	Rebild Kommune
To år før opstilling af vindmøller	- 4,7 %	- 1,9 %
To år efter opstilling af vindmøller	+ 2,6 %	+ 17,7 %



### Sammenfatning

**Prisudvikling og liggetid.** For både vindmølleområdet i Aalestrup og referenceområdet i Nørager gælder, at prisfaldet i perioden før opstilling af vindmøller er større end i perioden efter. For vindmølleområdet kun marginalt, for referenceområdet lidt mere. For begge områder gælder endvidere, at prisfaldet i begge perioder er relativt stort. I vindmølleområdet er liggetiden større efter opstilling af vindmøller, mens det i referenceområdet forholder sig modsat. I både vindmølle- og referenceområde er datagrundlaget for beregningen af liggetiden dog spinkelt.

**Prisudvikling sammenlignet med kvadratmeterpris.** For begge områder gælder, at der ikke er overensstemmelse med den gennemsnitlige udvikling i kvadratmeterprisen i kommunen. I perioden før opstilling af vindmøller er prisfaldet væsentligt større end den generelle tendens i kommunen, og i perioden efter opstilling af vindmøller er der prisstigning i kvadratmeterprisen i begge kommuner, mens prisfaldet fortsætter i både vindmølle- og referenceområdet.

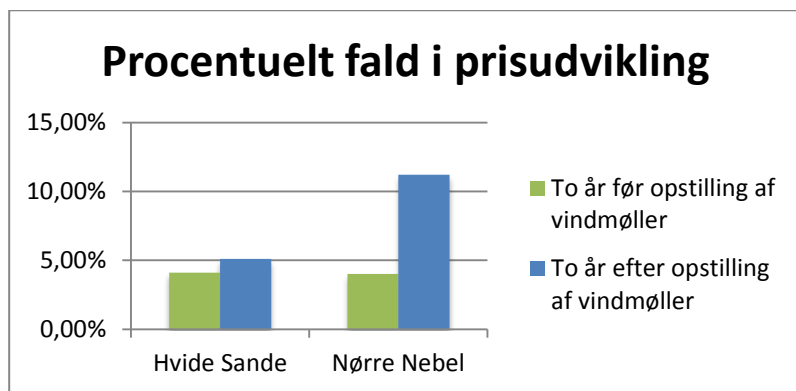
<sup>2</sup> Opgøres kvartalsvis på Boliga.dk. Udgangen af det kvartal, hvor vindmøllerne er blevet opstillet, er valgt som skæringsdato for før og efter opstilling af vindmøller.



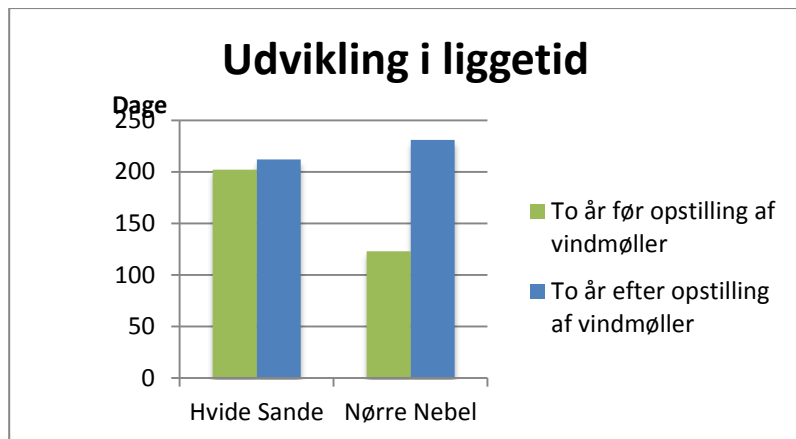
B.

Hvide Sande i Ringkøbing-Skjern Kommune – referenceområde Nørre Nebel i Varde Kommune. Første vindmølle blev tilsluttet d. 21/12 2011.

Prisfald	Hvide Sande	Nørre Nebel
To år før opstilling af vindmøller	4,1 % (80 handler)	4,0 % (28 handler)
To år efter opstilling af vindmøller	5,1 % (64 handler)	11,2 % (24 handler)

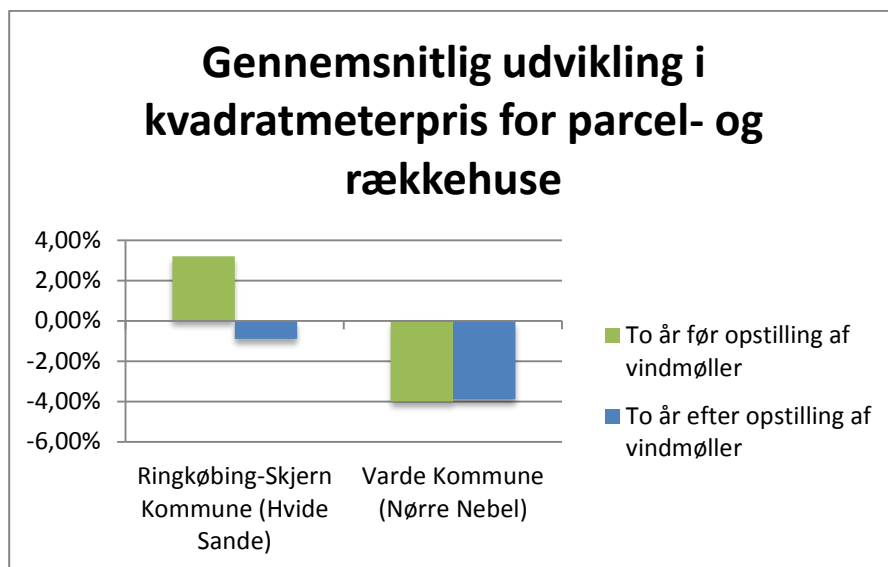


Liggetid	Hvide Sande	Nørre Nebel
To år før opstilling af vindmøller	202 dage (41 handler)	123 dage (16 handler)
To år efter opstilling af vindmøller	212 dage (31 handler)	231 dage (19 handler)





Gennemsnitlig prisudvikling i kvadratmeterpris for parcel- og rækkehuse	Ringkøbing-Skjern Kommune	Varde Kommune
To år før opstilling af vindmøller	+ 3,2 %	- 4,0 %
To år efter opstilling af vindmøller	- 0,9 %	- 3,9 %



### Sammenfatning:

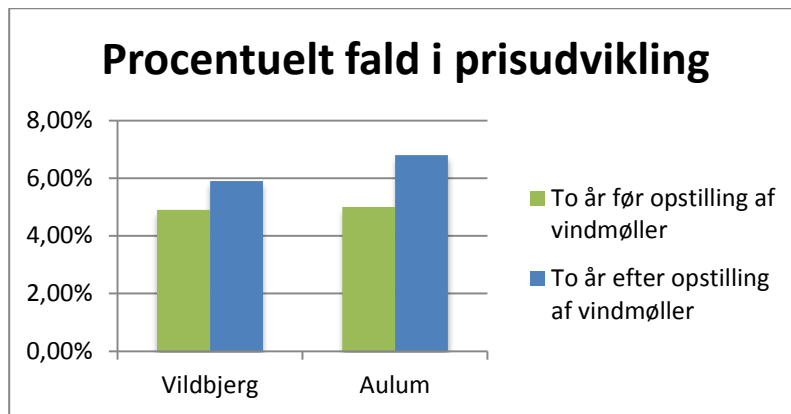
**Prisudvikling og liggetid.** I vindmølleområdet i Hvide Sande forstærkes den negative prisudvikling fra perioden før til efter opstilling af vindmøller svagt. For referenceområdet i Nørre Nebel gælder derimod, at den tilsvarende prisudvikling er markant negativ. Samme forhold gør sig gældende, når man sammenligner udviklingen i liggetid. Det skal dog bemærkes, at datagrundlaget for beregningen heraf i Nørre Nebel er spinkelt.

**Prisudvikling sammenlignet med kvadratmeterpris.** Der er ingen overensstemmelse mellem prisudvikling i vindmølleområdet med den gennemsnitlige udvikling i kvadratmeterprisen i kommunen. For perioden før opstilling af vindmøller gælder endda, at tendensen er modsatrettet. I referenceområdet er der samme tendens som udviklingen i kvadratmeterprisen i begge perioder men stor forskel i styrken på den negative tendens: I perioden før opstilling af vindmøller er der fuld overensstemmelse, i perioden efter afviger referenceområdet markant negativt.

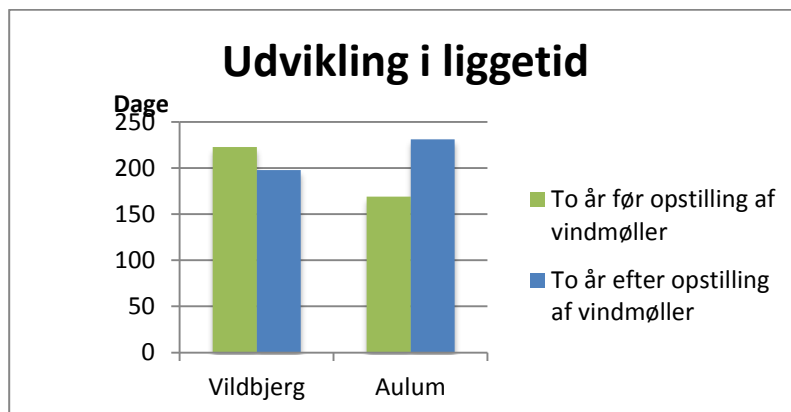
C.

Vildbjerg i Herning Kommune – referenceområde Aulum i Herning Kommune. Første vindmølle blev nettilsluttet d. 28/11 2012.<sup>3</sup>

Prisfald	Vildbjerg	Aulum
To år før opstilling af vindmøller	4,9 % (55 handler)	5,0 % (74 handler)
To år efter opstilling af vindmøller	5,9 % (46 handler)	6,8 % (67 handler)

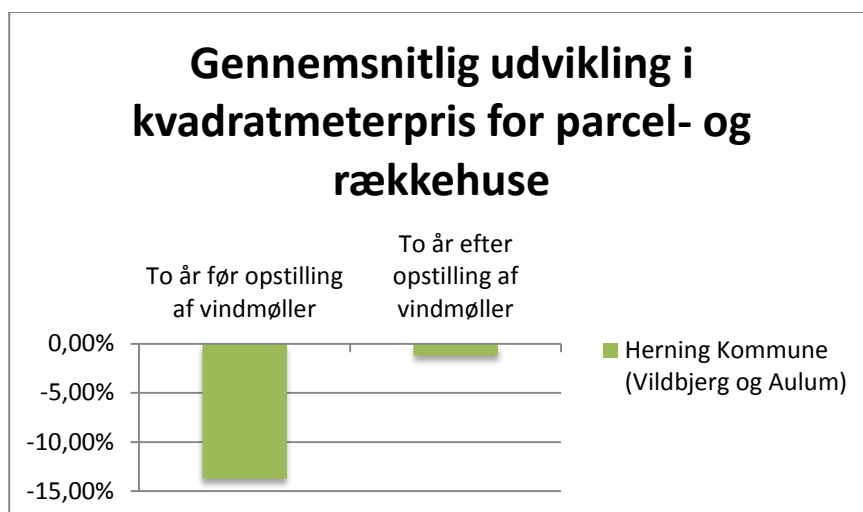


Liggetid	Vildbjerg	Aulum
To år før opstilling af vindmøller	223 dage (29 handler)	169 dage (44 handler)
To år efter opstilling af vindmøller	198 dage (33 handler)	231 dage (38 handler)



<sup>3</sup> Opgørelsen af handler i Vildbjerg og Aulum for perioden efter opstilling af vindmøller omfatter så mange, der var registreret pr. 8/1 2015. Den sidste del af 4. kvartal 2014 var ikke registreret på Boliga.dk på dette tidspunkt og indgår derfor ikke i analysen.

Gennemsnitlig prisudvikling i kvadratmeterpris for parcel- og rækkehuse	Herning Kommune
To år før opstilling af vindmøller	- 13,7 %
To år efter opstilling af vindmøller	- 1,2 %



#### Sammenfatning:

**Prisudvikling og liggetid.** I vindmølleområdet i Vildbjerg ses en relativt svag, forstærket negativ prisudvikling fra perioden før opstilling af vindmøller til perioden efter. Det samme gælder for referenceområdet Aulum, hvor tendensen dog er mere udtalt. Vedrørende liggetid er der en lidt kortere gennemsnitlig liggetid i vindmølleområdet efter opstilling af vindmøller sammenlignet med perioden før, mens det modsatte gælder referenceområdet.

**Prisudvikling og kvadratmeterpris.** Tendensen i udviklingen i kvadratmeterprisen i kommunen er markant afvigende sammenlignet med prisudvikling i vindmølle- og referenceområdet både for perioden før og efter opstilling af vindmøller. Generelt er den negativ i begge perioder. Men hvor den i vindmølle- og referenceområdet er næsten sammenfaldende og lidt større i perioden efter vindmøllerne er opstillet, gælder det modsatte for den gennemsnitlige kvadratmeterpris i kommunen. Her er der et stort fald i perioden før opstilling af vindmøller og kun et beskedent prisfald i perioden efter.

## Konklusion

### Vedrørende prisudvikling og liggetid i vindmølleområderne

Når man sammenholder resultaterne fra alle tre vindmølleområder er det karakteristisk, at forskellen på prisudviklingen før og efter opstilling af vindmøller er meget begrænset. I Aalestrup er der 0,1 % mindre prisfald efter opstilling af vindmøller; i Hvide Sande er der tilsvarende et større prisfald på 1,0 %; i Vildbjerg er der efter opstilling af vindmøller et større prisfald på 1,1 %. Alt i alt forskelle, der må betegnes som marginale, og som ikke understøtter, at opstilling af vindmøller har nogen selvstændig negativ betydning for prisudviklingen på naboejendommene.

Inddrages liggetiden i denne vurdering tegner der sig et uensartet billede. I Aalestrup forøges den væsentligt efter opstilling af vindmøller, i Hvide Sande er der kun en marginal længere liggetid, mens den falder i Vildbjerg. Sammenlignet med datagrundlaget for beregningen af prisudviklingen er det imidlertid kendetegnende, at grundlaget for beregning af liggetiden er mere usikkert, da informationerne herom er registreret for betydeligt færre handler. Der kan derfor ikke drages sikre konklusioner i relation til denne parameter.

### Vedrørende sammenligning af prisudvikling og liggetid med relevante referenceområder uden store vindmøller

Sammenlignet med vindmølleområdet i Aalestrup har referenceområdet Nørager en moderat større positiv udvikling i form af opbremsning af prisfald i perioden efter opstilling af vindmøller. I Hvide Sande har referenceområdet Nørre Nebel en markant mere negativ prisudvikling i samme periode, og i Vildbjerg gælder samme tendens for referenceområdet Aulum, dog i mere moderat målestok. Ingen af disse udviklingstræk kan tages til indtægt for, at vindmøller har en selvstændig negativ betydning for prisudviklingen.

Med hensyn til liggetiden gælder det i endnu større grad for referenceområderne end for vindmølleområderne, at datagrundlaget for beregningen er spinkelt. Der kan derfor ikke drages sikre konklusioner vedrørende dette forhold.

### Vedrørende sammenligning med den gennemsnitlige udvikling i kvadratmeterprisen for parcel- og rækkehuse i hjemstedskommunerne.

For samtlige vindmølle- og referenceområder gælder, at der ikke er overensstemmelse mellem prisudviklingen i disse områder og den gennemsnitlige udvikling i kvadratmeterprisen i hjemstedskommunen. I Aalestrup/Nørager og Hvide Sande/Nørre Nebel gælder det for perioden både før og efter opstilling af vindmøller, og her er det karakteristisk, at der i alle fire områder er tale om en mere negativ prisudvikling end i resten af hjemstedskommunerne. I Vildbjerg/Aulum gælder det samme for perioden efter opstilling af vindmøller.

Dette fortæller måske først og fremmest, at både vindmølle- og referenceområder er kendetegnet ved en mindre dynamisk udvikling end mere centralt beliggende områder i hjemstedskommunerne. Da udviklingen gælder for *både* vindmølle- og referenceområder, understøtter det ikke, at vindmøller har nogen selvstændig negativ betydning i denne sammenhæng.

## Overordnet konklusion

Indgangsspørgsmålet til denne analyse var: Bliver man stavnsbundet til et usælgeligt hus, hvis man bliver nabo til en stor vindmølle? Dette spørgsmål kan alene ud fra den fremlagte dokumentation besvares med et klart nej. Men dokumentationen rækker videre end det.

Selv om materialet ikke er særligt omfattende viser analysen så ensartede resultater i de tre forskellige vindmølleområder, at der er grundlag for at konkludere, at vindmøller ikke har selvstændig negativ betydning for prisudviklingen, når et nabohus sættes til salg.

Dette fremgår uanset, om man belyser problemstillingen isoleret i vindmølleområderne ved at sammenligne prisudviklingen før og efter opstilling af vindmøller, eller om man inddrager den sammenlignelige prisudvikling i referenceområderne. I den første sammenligning er der tale om marginale eller svage prisforskelle, der ikke går i samme retning. I den anden sammenligning viser analysen, at der i to ud af tre referenceområder er en mere negativ prisudvikling end i de tilsvarende vindmølleområder.

Hvis man, uafhængig af de procentuelle udsving i prisudviklingen, anskuer denne i helikopterperspektiv, bekræftes også, at opstilling af vindmøller ikke har selvstændig negativ betydning for prisdannelsen. Her er det nemlig karakteristisk, at udviklingen i vindmølle- og referenceområder sker parallelt i perioderne før og efter opstilling af vindmøller. I Aalestrup/Nørager sker der både i vindmølle- og referenceområde en svag opbremsning i det prisfald, som allerede var en realitet for perioden før opstilling af vindmøller. I Hvide Sande/Nørre Nebel og Vildbjerg/Aulum forstærkes omvendt den negative prisudvikling, der forlods var i gang, i både vindmølle- og referenceområde.

Antager man, at vindmøller skulle have en selvstændig negativ betydning for prisudviklingen, ville ovennævnte parallelitet ikke være mulig.