



OGÓLNOPOLSKI SERWIS PRZECIWNIKÓW
ZBYT BLISKIEJ LOKALIZACJI WIATRAKÓW OD DOMÓW

3 listopada 2015 r.

Czy nieruchomości wiejskie w pobliżu farm wiatrowych tracą na wartości? Propaganda a stan wiedzy

Odpowiedź na powyższe pytanie wydaje się oczywista dla większości sąsiadów farm wiatrowych.

Jak to się przedstawia w kanadyjskiej prowincji Ontario mówi Jane Wilson, z organizacji Wind Concerns Ontario:

„Nieruchomości mogą stracić od 10% do 48% swojej wartości, jeśli nie 100% - ponieważ niektórych domów w ogóle nie można sprzedać. A więc w skali całej prowincji, jeśli by uwzględnić jedynie sto tysięcy ludzi [mieszkających w pobliżu farm wiatrowych], a wiemy, ile to jest domów, to oznacza miliony dolarów utraconej wartości nieruchomości, utraconego majątku tych rodzin” [1].

Media lokalne na świecie są pełne historii ludzi, którzy nie mogą sprzedać swojego domu lub gospodarstwa, bo potencjalni nabywcy uciekają, kiedy tylko dowiedzą się, że w sąsiedztwie jest farma wiatrowa [2]

Truizmem jest, że ani w Europie, ani poza nią nigdy nie przeprowadzono analizy kosztów i korzyści wynikających z polityki energetycznej polegającej na forsowaniu energetyki wiatrowej, pod żadnym względem – także ekonomiczno-społecznym. Tymczasem od początku było wiadomo – przynajmniej tym, którzy zadali sobie w ogóle trud, by takie sprawy przemyśleć -- że turbiny wiatrowe są „rozproszonym” źródłem energii w tym sensie, że będą musiały zająć ogromny obszar i że będzie się je budować w bezpośredniej bliskości siedzib ludzkich.

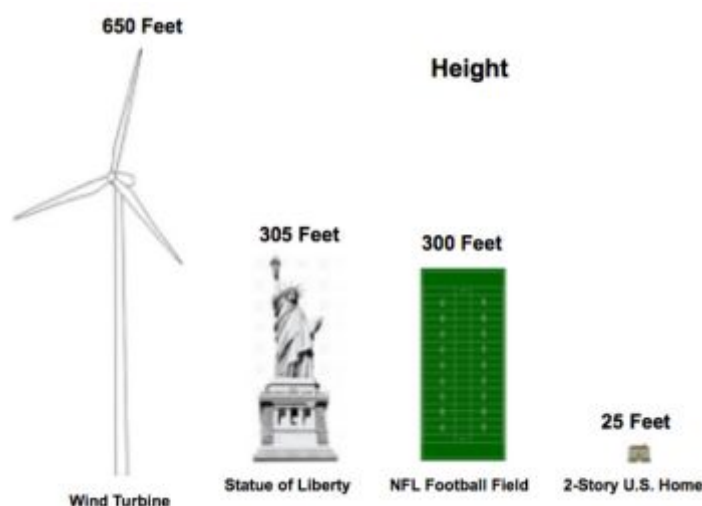
W efekcie z realizacją „polityki klimatycznej” wiąże się powszechnie zjawisko faktycznej konfiskaty części majątku ludności zamieszkującej na terenach wiejskich. Niezależnie od pogwałcenia zagwarantowanych w Konstytucji praw jednostek i rodzin, oznacza to faktyczny drenaż kapitału podtrzymującego rolnictwo indywidualne i cywilizację wiejską. To z kolei nie jest w żaden sposób zgodne z jakąkolwiek „ekologią”.

Budowa farm wiatrowych forsowana jest na świecie od dobrych kilkunastu lat. Mimo to z częściowym wyjątkiem kilku krajów nie było żadnej korekty, jeśli chodzi o traktowanie utraty wartości nieruchomości wiejskich. Wręcz przeciwnie, tak jak i w sprawach innych „negatywnych oddziaływań” wiatraków, oficjalnie, „urzędowo” problemu nie ma.

Korzyści fiskalne dla gmin, które wpuściły farmy wiatrowe na swój teren, reprezentują drobny ułamek strat ponoszonych przez ich mieszkańców.

Tymczasem w obiegu medialnym funkcjonuje teza, że farmy wiatrowe nie tylko nie powodują spadku wartości sąsiednich nieruchomości, ale wręcz przeciwnie, powodują jej wzrost. Jak taka nedoręczność jest możliwa, zastanawia się autorka artykułu, który ukazał się niedawno w amerykańskim magazynie Forbes i którego streszczenie przedstawiamy poniżej.

Forbes: Czy turbiny wiatrowe obniżają wartość nieruchomości? [2]



Wysokość turbiny wiatrowej (195 metrów) w porównaniu do Statuy Wolności, boiska do gry w football amerykański i domu mieszkalnego
źródło: stopthesethings files

Jednym z najważniejszych argumentów wysuwanych przeciwko farmom wiatrowym (i słonecznym) jest to, że aby wyprodukować tę samą ilość elektryczności wymagają dużo większego obszaru, co zresztą czyni je znacznie mniej „zielonymi” – fakt skrzętnie pomijany.

Amerykański Departament Energii obliczył, że do wyprodukowania 20% elektryczności zużywanej w USA potrzeba by lądowych farm wiatrowych zajmujących powierzchnię 20 tysięcy mil kwadratowych, czyli ponad 50 tysięcy kilometrów kwadratowych. Odpowiada to ŁĄCZNEJ powierzchni stanów Maryland i Vermont. (Dodajmy, że jest to jedna szóstą całkowitej powierzchni dużego kraju w Europie, łącznie z miastami, lasami, rzekami, drogami itd., czyli Polski – redakcja).

Dla porównania, wszystkie elektrownie nuklearne w USA, które produkują około 20% energii elektrycznej w tym kraju, zajmują 110 mil kwadratowych (285 km²).

Aby wyprodukować tę samą ilość energii co instalacje gazu łupkowego, farmy wiatrowe muszą zająć teren o powierzchni 700 razy większej [4].

Na to, że sąsiedztwo farm wiatrowych nie jest czymś pożądanym wskazują znane w USA przypadki głośnych zwolenników energetyki wiatrowej, jak na przykład sławna rodzina

Kennedych, którzy starali się potem zablokować budowę takiej farmy, która miała zakłócić widok z ich posesji .

Trzeba także uwzględnić ogromne inwestycje w nowe linie przesyłowe, ponieważ lokalizacje w pobliżu dużych ośrodków miejskich (konsumentów energii) są niedostępne lub już zajęte.

O ile farmy wiatrowe powodują spadek wartości okolicznych nieruchomości, to „rewolucja łupkowa” w USA uczyniła milionerami tysiące właścicieli działek ziemi [5].

Wydaje się całkiem logiczne, że każda rzecz, która czyni daną nieruchomość mniej atrakcyjną dla potencjalnego nabywcy, obniża jej wartość rynkową. Mówiąc wprost, wydaje się niemożliwe, aby ktokolwiek mógł wierzyć, że turbiny wiatrowe w istocie podnoszą wartość sąsiednich nieruchomości.

Mimo to mamy znakomicie opłacaną machinę propagandową, która przekonuje Amerykanów, że energetyka wiatrowa nie wpływa na wartość nieruchomości. Ta machina jest równie wpływowa jak „wielkie interesy naftowe”, przeciwko którym rzekomo występują ruchy walczące z paliwami kopalnymi. Energetyka odnawialna i „środowisko” to wielki biznes, który obejmuje nie tylko firmy produkujące energię, ale także różne agencje, grupy interesu, a nawet naukowców akademickich. Granty i kariery tych ludzi zależą od losów energetyki wiatrowej.

Jednocześnie, wielu przedstawicieli branży nieruchomości stwierdza, że energetyka wiatrowa ma negatywny wpływ na wartości nieruchomości. Wydaje się, że specjaliści rynku nieruchomości nie mają żadnego żywotnego interesu, aby popierać lub walczyć z farmami wiatrowymi. Dlatego ich ustalenia mają zasadnicze znaczenie.

Uwaga redakcji: czytając poniższe dane, prosimy pamiętać, że mowa jest o średnich wartościach spadków. Średnie wartości nie oddają zróżnicowanej skali spadków, które zależą od lokalnych warunków, preferencji nabywców, w tym wyceny wartości naturalnego krajobrazu itd., co rodzi dodatkowe ryzyko przy inwestowaniu w wiejskie nieruchomości.

- W artykule pt. „Linie przesyłowe wysokiego napięcia a wartość nieruchomości wiejskich w zachodnich USA, opublikowanych w piśmie specjalistycznym The Appraisal Journal w 2012 r. [6], dr James A. Chalmers, biegły sądowy w ponad 20 stanach USA, podał, że nieruchomości mieszkalne znajdujące się w pobliżu linii przesyłowych sprzedawane były po cenach o 20-50% niższych niż porównywalne nieruchomości mieszkalne.
- Zeznając jako biegły sądowy, Michael McCann, z firmy McCann Appraisal, LLC z Chicago, stwierdził, że: „Bliskie sąsiedztwo inwestycji przemysłowej energetyki wiatrowej wpływa negatywnie i znacząco na wartości nieruchomości mieszkalnych” w odległościach do 2 mil (3,2 km) i w skali od 25% do około 40%.” [7]
- John Leonard Goodwin, pośrednik nieruchomości w Ontario w Kanadzie z ponad 10-letnim doświadczeniem, wskazuje, że „Turbiny wiatrowe zakłócają możliwość spokojnego korzystania (chodzi o tzw. prawo do niezakłóconego korzystania z własności – redakcja) i kropka. To samo implikuje obniżkę wartości (...) powodują także znaczną utratę wartości nieruchomości” [8].

- Wyniki szeroko zakrojonego badania w Wielkiej Brytanii zrealizowanego w 2014 r. przez naukowców ze słynnej London School of Economics pokazały, że farmy wiatrowe powodują spadek wartości domów w promieniu 2 kilometrów o 12%, przy czym spadek wartości nieruchomości stwierdzono w odległościach do 14 kilometrów [9].
- W 2013 r. Sąd Najwyższy prowincji Ontario ustalił, że właściciele nieruchomości mieszkający w pobliżu dużych farm wiatrowych zagrożeni są obniżką wartości nieruchomości, przy czym sąd ten uznał, że takie obniżki sięgają 22-55% [10].
- Zestawienie dalszych badań wskazujących na spadek wartości nieruchomości można znaleźć w odrębnym artykule [11].

Na chwilę obecną w USA znajduje się 46 tysięcy turbin wiatrowych, a planuje się dalsze dziesiątki tysięcy. W ostatecznym rozrachunku „bycie ekologicznym” oznacza konieczność ograniczenia do minimum naszego negatywnego oddziaływania na środowisko naturalne. Tak więc fakt, że rozbudowa przemysłowej energetyki wiatrowej pochłania tak wielkie obszary, stanowi bardzo mocny argument przeciwko tej formie energetyki.

PILNIE POTRZEBNA JEST NAM DEBATA na temat ujemnych skutków ekologicznych industrializacji amerykańskiego krajobrazu. Nie można już dłużej ignorować wpływu farm wiatrowych na wartość lokalnych nieruchomości, ponieważ energetyka wiatrowa ma odgrywać coraz większą rolę w naszym portfelu energetycznym.

Jude Clement / Forbes

PRZYPISY

[1] Reportaż TV kanadyjskiej Down Wind - <http://stopwiatrakom.eu/194-wiadomo%C5%9Bci-z-zagranicy/1393-kanada-prowincja-ontario-wstrz%C4%85saj%C4%85cy-film-dokumentalny-o-ofiarach-i-w%C5%82adcach-wielkiego-wiatru.html> . Wersja reportażu z polskimi napisami jest w przygotowaniu.

[2] Dla przykładu relacja australijskiego farmera, Roberta Keougha – Simon McCarthy, „Wind Farm location sparks renewed debates on health and property values” , The Inverell Times , 10 lipca 2015 - <http://www.inverelltimes.com.au/story/3202075/wind-farm-location-sparks-renewed-debates-on-health-and-property-values/>

[3] Jude Clement, „Do Wind Turbines Lower Property Values?”, Forbes, 23 września 2015 - <http://www.forbes.com/sites/judeclemente/2015/09/23/do-wind-turbines-lower-property-values>

[4] <http://www.telegraph.co.uk/news/earth/energy/fracking/11034270/Wind-farm-needs-700-times-more-land-than-fracking-site.html>

[5] <https://www.aei.org/publication/the-shale-revolution-is-creating-thousands-of-new-millionaires-from-the-billions-being-paid-in-royalties-to-private-landowners/>

[6] http://www.concernedcitizensmontana.net/Publish/AU_TAJ_WI12_Feature_HighVoltage_Lines.pdf

[7] <http://www.windaction.org/posts/26696-testimony-of-michael-mccann-on-property-value-impacts-in-adams-county-il#.VjPtDW7AOi->

[8] <http://www.canadianrealestatemagazine.ca/news/industry-criticizes-wind-turbine-report-186496.aspx>

[9] <http://www.theguardian.com/money/2014/apr/08/windfarms-reduce-house-prices-compensation>

[10] <http://www.farms.com/ag-industry-news/ontario-court-says-wind-turbines-reduce-property-values-882.aspx>

[11] <http://www.lakeontarioturbines.com/PDF/REValues.pdf>