

Priser på jordbruksmark 2003

Agricultural land prices 2003

I korta drag

Priserna på jordbruksmark fortsätter att stiga

Priserna på försåld jordbruksmark har sedan 1995 stigit med i genomsnitt nästan 80 % i Sverige. De genomsnittliga prisökningarna har varit minst 70 % i samtliga produktionsområden utom Mellersta Sveriges skogsbygder, Nedre Norrland och Övre Norrland. Det är stora prisskillnader mellan jordbruksmark i olika regioner, t.ex. är priset i Södra Götalands slättbygder i genomsnitt 15 gånger högre än i Norrland.

Även i många andra EU-länder har priserna stigit markant sedan 1995, framför allt i Danmark och Irland där de reala markpriserna, liksom i Sverige, stigit med mer än 50 %. I Tyskland har dock de reala markpriserna sjunkit jämfört med 1995 även om en prisökning kan synas för de senast åren.



Anders Grönvall, 036 – 15 56 97
statistik@sjv.se

Statistiken har producerats av Statens Jordbruksverk, som ansvarar för officiell statistik inom området.

ISSN 1404-5834 Serie JO – Jordbruk, skogsbruk och fiske. Utkom den 31 augusti 2004.
Tidigare publicering: Se avsnittet Fakta om statistiken.
Utgivare av Statistiska meddelanden är Svante Öberg, SCB.

Innehåll

Statistiken med kommentarer	3
Markpriser i Sverige	3
Markpriser i EU-länder	3
Tabeller	5
Teckenförklaring	5
1. Genomsnittliga markpriser 1995-2003, tkr/ha	5
2. Försåld areal och antal försäljningar till grund för uppskattningar av markpriser 1995, 2002 och 2003	6
3. Genomsnittliga priser för åkermark och betesmark 1990-2003, tkr/ha	6
4. Genomsnittliga markpriser inom EU 1995-2002, euro/ha	7
Fakta om statistiken	8
Detta omfattar statistiken	8
Definitioner och förklaringar	8
Så görs statistiken	8
Statistikens tillförlitlighet	8
Bra att veta	8
Annan statistik	9
Elektronisk publicering	9
In English	10
Summary	10
List of tables	10
List of terms	10

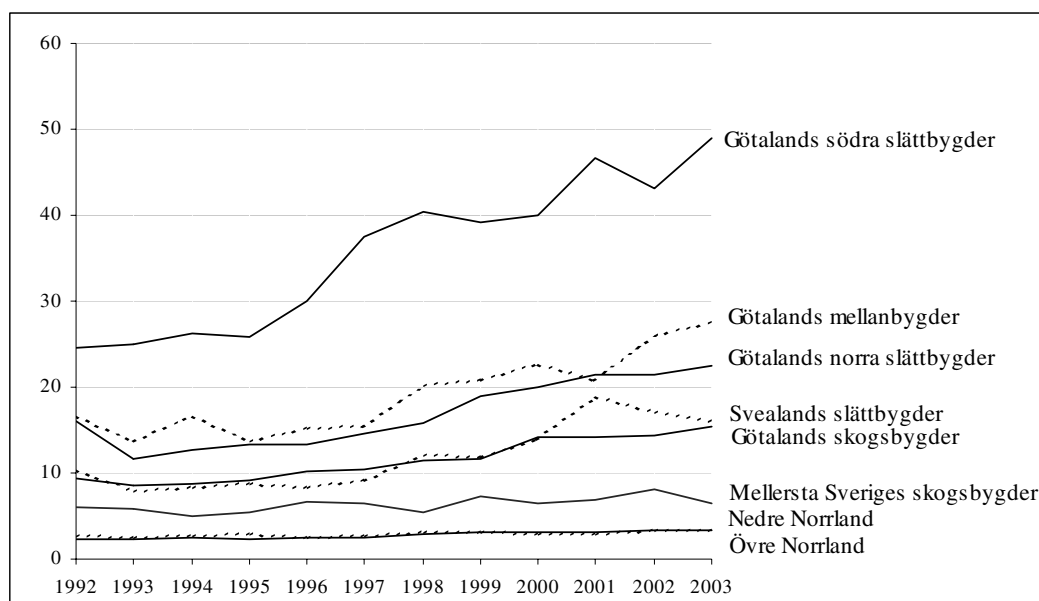
Statistiken med kommentarer

Markpriser i Sverige

Den genomsnittliga utvecklingen av markpriser i olika delar av landet redovisas i diagram 1. Redovisade priser innefattar både åkermark och betesmark. Det framgår att priserna skiljer sig kraftigt mellan olika regioner i landet. Markpriserna i det jordbruksdominerade Sydsverige ligger t.ex. i genomsnitt nästan femton gånger högre än i Norrland. Markpriserna har legat relativt stilla i Norrland under det senaste decenniet, medan de stigit betydligt i Götalands södra slättbygder. Övriga områden visar en mer oregelbunden prisutveckling med relativt höga prisnivåer 1992 och sänkningar 1993. Efterföljande år har en återhämtning skett och 2003 års prisnivå är i de flesta fall högre än den var 1992.

De åtta senaste åren har de genomsnittliga markpriserna stigit kraftigt i Götalands södra slättbygder, även om en viss tillbakagång skedde under 2002. Prisnivån år 2003 ligger hela 90 % över 1995 års nivå. Liksom för arrendeavgifterna ligger förklaringen troligtvis i den nya jordbrukspolitiken efter EU-inträdet. Det kan dock inte uteslutas att variationen mellan åren till viss del kan bero på att prisskattingarna bygger på ett relativt litet antal köp.

Diagram 1. Priser på åkermark 1992-2003 uppdelat på produktionsområden, tkr/ha



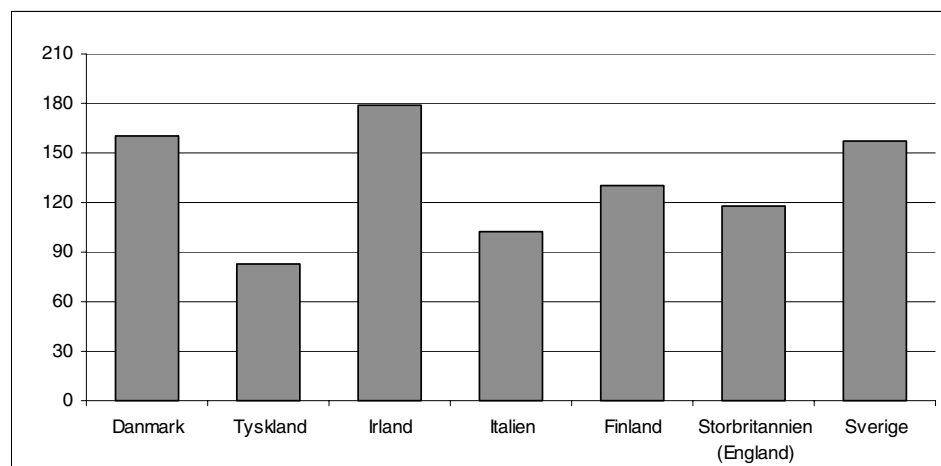
Markpriser i EU-länder

EU:s statistikkontor Eurostat samlar in och publicerar markpriser för de flesta medlemsländerna. De siffror som publiceras i detta avsnitt har hämtats från Eurostats databas, NewCronos. På grund av svårigheter att jämföra olika länders markpriser i absoluta tal till följd av skilda insamlings- och bearbetningsmetoder är det viktigt att endast analysera prisutvecklingen (ej prisnivån) på jordbruksmark i varje enskilt land. I de fall metodbyte i enskilda länder gjorts under den redovisade perioden försvåras jämförbarheten mellan ländernas prisutveckling. Utvecklingen av markpriser redovisas av Eurostat både nominellt och reallt. Den reala utvecklingen har erhållits genom deflatering av de nominella priserna med respektive lands konsumentprisindex.

I diagram 2 har de sju länder som redovisat priser för total jordbruksmark mellan åren 1995 och 2002 medtagits. Av diagrammet framgår att den reala prisutvecklingen mellan 1995 och 2002 har varierat kraftigt mellan de olika länderna. Den reala prisutvecklingen har varit starkast i Danmark, Irland och Sverige. Även Finland och Storbritannien (i detta fall England) har haft en real prisökning medan Italien har priser runt 1995 års nivå och Tyskland visar på reala prissänkningar.

I tabellavsnittet redovisas också genomsnittliga markpriser för EU-länderna. Dessa måste dock tolkas med försiktighet eftersom definitioner, begrepp och metoder för beräkningarna skiljer sig åt mellan länderna.

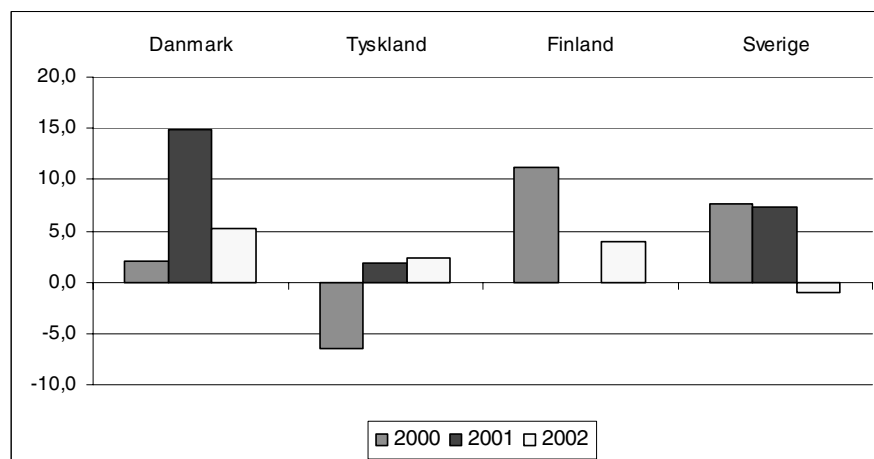
Diagram 2. Realt markpris 2002 i förhållande till 1995 (index med priset 1995=100)



Källa: Eurostats databas, NewCronos. Source: Eurostats database, NewCronos.

Av diagram 3 framgår att den reala prisutvecklingen på jordbruksmark i Danmark, Sverige och Finland under de senaste åren mestadels varit positiv även om en viss minskning i ökningstakten kan skönjas. I Tyskland har däremot prisutvecklingen gått från att ha varit negativ under många år till att vara något positiv för 2001 och 2002.

Diagram 3. Årlig real prisutveckling på mark under perioden 2000-2002



Källa: Eurostats databas, NewCronos. Source: Eurostats database, NewCronos.

Tabeller

Teckenförklaring

Explanation of symbols

–	Noll	Zero
0	Mindre än 0,5	Less than 0.5
0,0	Mindre än 0,05	Less than 0.05
..	Uppgift inte tillgänglig eller för osäker för att anges	Data not available
.	Uppgift kan inte förekomma	Not applicable
*	Preliminär uppgift	Provisional figure

1. Genomsnittliga markpriser 1995-2003, tkr/ha

1. Average prices on land 1995-2003, 1 000 SEK/ha

Område	1995	1997	1999	2000	2001	2002	2003
Hela riket	10,8	12,8	15,4	16,8	18,4	18,5	19,4
<i>NUTSII</i>							
Stockholm	11,2	10,6	12,2	19,8	20,7	21,1	18,7
Östra Mellansverige	9,5	10,2	14,5	16,6	18,9	16,2	17,8
Småland med öarna	7,5	8,0	8,4	10,6	10,1	11,1	11,0
Sydsverige	21,8	28,5	33,3	32,5	38,9	37,2	40,4
Västsverige	12,4	12,6	16,5	17,7	18,6	18,7	19,5
Norra Mellansverige	4,9	5,0	5,3	5,1	6,6	6,7	5,5
Mellersta Norrland	2,5	2,4	2,7	2,4	2,6	2,7	2,9
Övre Norrland	2,3	2,8	3,3	3,3	3,4	3,4	3,6
<i>Produktionsområde</i>							
Götalands södra slättbygder	25,8	37,5	39,2	40,1	46,6	43,2	48,9
Götalands mellanbygder	13,8	15,4	20,9	22,8	20,9	26,0	27,6
Götalands norra slättbygder	13,3	14,5	19,0	20,1	21,4	21,4	22,5
Svealands slättbygder	8,7	9,1	11,9	13,9	18,9	17,0	16,1
Götalands skogsbygder	9,1	10,4	11,7	14,2	14,1	14,3	15,5
Mellersta Sveriges skogsbygder	5,4	6,5	7,2	6,5	6,9	8,1	6,5
Nedre Norrland	2,9	2,7	3,2	3,0	3,0	3,3	3,4
Övre Norrland	2,2	2,6	3,2	3,2	3,2	3,3	3,4

2. Försåld areal och antal försäljningar till grund för uppskattningar av markpriser 1995, 2002 och 2003

2. Area sold and number of sales used for estimates of prices on land 1995, 2002 and 2003

Redovisningsgrupp	Antal försäljningar			Försåld areal, ha		
	1995	2002	2003	1995	2002	2003
Hela riket	1 898	2 311	2 350	23 064	19 095	18 754
<i>NUTSII</i>						
Stockholm	39	46	46	432	538	584
Östra Mellansverige	222	278	267	3 789	3 574	2 677
Småland med öarna	279	350	339	3 453	2 804	3 042
Sydsverige	281	319	320	5 123	2 747	2 870
Västsverige	476	569	568	6 129	5 354	5 132
Norra Mellansverige	232	317	372	1 843	1 728	1 933
Mellersta Norrland	199	267	289	1 245	1 319	1 641
Övre Norrland	170	165	149	1 050	1 031	875
<i>Produktionsområde</i>						
Götalands södra slättbygder	130	133	123	3 055	1 549	1 322
Götalands mellanbygder	133	150	176	3 439	1 633	2 084
Götalands norra slättbygder	199	189	226	3 780	2 387	2 350
Svealands slättbygder	196	251	253	3 369	3 444	2 722
Götalands skogsbygder	598	774	715	5 426	5 585	5 602
Mellersta Sveriges skogsbygder	187	277	271	1 349	1 661	1 520
Nedre Norrland	253	342	407	1 464	1 690	2 138
Övre Norrland	202	195	179	1 182	1 146	1 016

3. Genomsnittliga priser för åkermark och betesmark 1990-2003, tkr/ha

3. Average prices on arable land and pasture land 1990-2003, 1 000 SEK/ha

	Åkermark	Betesmark	Åker- och betesmark
1990	16,1	3,4	14,1
1991	18,4	4,0	16,0
1992	13,3	4,7	11,8
1993	11,5	3,9	10,1
1994	12,3	4,6	10,9
1995	12,3	4,3	10,8
1996	13,2	4,7	11,6
1997	14,6	5,1	12,8
1998	16,6	6,0	14,6
1999	17,4	6,1	15,4
2000	19,3	7,3	16,8
2001	21,8	7,1	18,4
2002	21,5	7,3	18,5
2003	22,8	7,4	19,4

4. Genomsnittliga markpriser inom EU 1995-2002, euro/ha¹4. Average prices on land in EU 1995-2002, euro/ha¹

	1995	1998	1999	2000	2001	2002
Belgien	12 860	12 579	13 852	14 145	15 895	
Danmark	7 608	9 734	10 490	11 001	12 882	13 727
Tyskland	11 357	9 436	8 939	9 081	9 416	
Grekland	12 212	11 822	11 630	11 871	11 930	12 575
Spanien	11 840	16 281	17 465	18 788	19 043	20 217
Frankrike	3 126	3 269	3 440	3 590	3 710	3 860
Irland	5 449	8 966	11 298	12 683	13 891	13 674
Italien	10 782	12 814	13 177	13 654	14 266	
Luxemburg	51 587	52 127	77 000	97 410	100 970	
Nederländerna	19 724	24 869	31 492	36 439	37 500	
Österrike						
Finland	3 011	3 122	3 426	3 933	4 039	4 246
Sverige	1 157	1 638	1 749	1 989	1 988	2 019
Storbritannien	5 968	9 152	10 033	11 613	11 692	11 081

¹ Siffrorna måste tolkas med stor försiktighet eftersom definitioner, begrepp och metoder för beräkningarna skiljer sig åt mellan länderna. *Figures for different Member States are not fully comparable, as definitions and methods for the estimations differ between the Member States.*

Fakta om statistiken

Detta omfattar statistiken

Statistik över arrendepriiser och marknadspriser på jordbruksmark i Sverige har regelbundet redovisats sedan 1995. Denna redovisning är en följd av Sveriges inträde i EU detta år och önskemål från EU:s statistikmyndighet Eurostat att samtliga medlemsländer årligen ska ta fram detta slag av statistik. Arrende- och markprisstatistiken faller inte under någon EU-reglering utan medlemsländerna översänder statistiken till Eurostat enligt informella överenskommelse.

Definitioner och förklaringar

Markprisstatistiken avser att belysa genomsnittligt marknadspris per hektar för all jordbruksmark i landet.

Så görs statistiken

Uppskattningarna av genomsnittliga marknadspriser på jordbruksmark baseras på de försäljningar/köp av lantbruksenheter eller delar av lantbruksenheter som genomförts under året. Endast köp med en total areal av minst två hektar ingår i bearbetningen. Eftersom statistiken ska avse markpriser vid representativa köp, ingår inte s.k. extrema köp, där köpeskillingskoefficienten (d.v.s. kvoten mellan köpeskillning och taxeringsvärde) är mindre än 0,5 eller större än sex. Inte heller ingår t.ex. köp med intressegemenskap (som mellan nära släktingar) eller köp där lösöre ingår i köpeskillningen för en jordbruksfastighet.

Vid försäljning av lantbruksenheter eller delar av lantbruksenheter kan utöver jordbruksmark även andra ägoslag eller byggnader ingå. Vid sådana köp uppskattas priset på jordbruksmarken utifrån det totala priset och relationen mellan taxeringsvärdet på jordbruksmarken och totalt taxeringsvärde på den köpta egendomen.

Statistikens tillförlitlighet

En viktig osäkerhetskälla följer av att urvalet av undersökningsobjekt inte utgörs av ett statistiskt urval utan utgörs av den jordbruksmark som har försålts under året. Systematiska fel förekommer därför i den mån försäld jordbruksmark i vissa avseenden inte är representativ för all jordbruksmark. En annan viktig osäkerhetskälla är det antagande som görs för de fall då inte endast jordbruksmark utan även byggnader och/eller andra ägoslag ingår i försäljningen. Någon särskild redovisning görs inte i köpeskillingsuppgifterna av försäljningspriset på enbart jordbruksmark. I sådana fall antas att priset på den försälda jordbruksmarken utgör samma andel av totalpriset som taxeringsvärdet på denna jordbruksmark utgör av det totala taxeringsvärdet på den försälda egendomen. Vidare förekommer en viss variation i de redovisade skattningarna som följer av att de baseras på relativt få försäljningar.

Bra att veta

EU:s statistikmyndighet Eurostat redovisar markprisstatistik för olika medlemsländer. Eftersom olika definitioner och metoder används i medlemsländerna vid framtagning av denna statistik är inte de uppskattade nivåerna på markpriserna helt jämförbara mellan länderna.

Statistiska centralbyrån publicerar årligen i sin fastighetsprisstatistik uppgifter avseende köpeskillingar och köpeskillingskoefficienter vid försäljningar av lantbruksenheter. I den statistiken ingår således utöver jordbruksmark också byggnader och andra ägoslag.

Annan statistik

Elektronisk publicering

Detta statistiska meddelande finns kostnadsfritt åtkomligt på Jordbruksverkets webbplats <http://www.sjv.se> under Statistik & fakta samt på SCB:s webbplats <http://www.scb.se> under Jord- och skogsbruk, fiske.

Statistiska meddelanden inom området jordbruksstatistik trycks fr.o.m. 2002 inte längre upp för distribution. I stället för att prenumerera på tryckta Statistiska meddelanden finns det möjlighet att, vid varje tillfälle som officiell jordbruksstatistik publiceras, utan avgift erhålla ett meddelande om detta per e-post tillsammans med publikationen i pdf-format. De som önskar ingå i denna form av prenumerationservice skall sända en anmälan per e-post till gunilla.thorsell@sjv.se.

Enskilda exemplar av publikationerna kan erhållas som papperskopior till ett pris av 50 kr per exemplar. Dessa kan vid varje enskilt fall beställas från Marjatta Niemi tfn: 036 - 15 59 34, fax: 036 - 34 01 96, post: Jordbruksverket, 551 82 Jönköping, e-post: marjatta.niemi@sjv.se.

Mer information om statistiken och dess kvalitet ges i en särskild [Beskrivning av statistiken](#).

In English

Summary

Statistics on agricultural land prices and rents have not on a regular basis been calculated or published in Sweden before the accession to EU. In EU this kind of statistics have been provided by most of the Member States to Eurostat each year since 1973. Since the accession to EU in 1995, also Sweden is providing Eurostat with annual statistics on agricultural land prices and rents.

The estimations of agricultural land prices are based on information, collected by Statistics Sweden, from most sales of whole or parts of agricultural estates and information from the taxation register for real estates. However, it must be mentioned that in Sweden rather few sales of exclusively agricultural land are performed each year. Most sales of whole or parts of agricultural estates also include buildings and other kinds of land.

Prices on agricultural land has since 1995 increased on average with almost 80 %. The increases has been over 70 % in all regions except for the northern parts of Sweden. There are big differences in prices between different parts of Sweden. In the plain district of southern Sweden the prices are on average 15 times the prices in the north of Sweden.

Also in other EU-countries agricultural land prices have increased since 1995, especially in Danmark and Ireland where the deflated prices have increased with more than 50 %. However in Germany the deflated prices have decreased compared with 1995.

List of tables

Explanation of symbols	5
1. Average prices on land 1995-2003, 1 000 SEK/ha	5
2. Area sold and number of sales used for estimates of prices on land 1995, 2002 and 2003	6
3. Average prices on arable land and pasture land 1990-2003, 1 000 SEK/ha	6
4. Average prices on land in EU 1995-2002, euro/ha	7

List of terms

Betesmark	Grazing land
Genomsnittlig	Average
Götalands mellanbygder	Central districts in Götaland
Götalands norra slättbygder	Plain district in northern Götaland
Götalands skogbygder	Forest districts in Götaland
Götalands södra slättbygder	Plain districts in southern Götaland
Jordbruksmark	Agricultural area
Markpris	Land price
Mellersta Sveriges skogsbygder	Forest districts in central Sweden

Nedre Norrland	Lower parts of Norrland
Område	Region
Pris	Price
Prisutveckling	Price development
Produktionsområde	Production area
Realt	Deflated
Svealands slättbygder	Plain districts in Svealand
Uppskattning	Estimate
Åkermark	Arable land
Årlig	Annual
Övre Norrland	Upper parts of Norrland