

Priser på jordbruksmark 2007

Agricultural land prices 2007

I korta drag

Fortsatt ökning av priser på jordbruksmark

Priser för jordbruksmark har ökat kontinuerligt sedan Sveriges EU-inträde 1995. Mellan 2006 och 2007 har ökningen dock varit något lägre än föregående år men ligger ändå på i genomsnitt ca 7 %.

Det genomsnittliga priset för jordbruksmark i Sverige beräknades år 2007 till 36 600 kr per hektar. Priset var högst i Götalands södra slättbygder med 90 100 kr per hektar och lägst i övre Norrland med 8 800 kr per hektar.

Procentuellt sett har ökningen det senaste året varit störst i övre Norrland samt i Mellersta Sveriges skogsbygd. Föregående år var det priserna i södra Sverige som steg mest.

En uppdelning av jordbruksmarken på åkermark och betesmark visar att priset på åkermark i genomsnitt ökade med 11 % år 2007 till 43 600 kr per hektar. Priset på betesmark minskade däremot något till 15 700 kr per hektar år 2007.

En viktig orsak till att priserna för jordbruksmark stigit de senaste åren är den reform av jordbrukspolitiken som trädde i kraft 1 januari 2005. Reformen innebär att stödet till jordbruket förändrades från att vara kopplat till odlad areal av vissa grödor och viss djurhållning till att ges i förhållande till arealen oavsett vilken gröda som odlas. Det innebär att mark som tidigare inte fått något stöd, främst åkermark som används för vallodling samt betesmark, blev stödberättigad. Förändringen gynnade främst skogsbygderna och de norra delarna av landet. Även det allmänna ekonomiska läget med låga räntor samt högre spannmålspriser torde ha varit gynnsam för prisutvecklingen.



Jimmie Enhäll, 036 – 15 63 42
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 11 september 2008.
URN:NBN:SE:SCB-2008-JO38SM0801_pdf
Tidigare publicering: Se avsnittet Fakta om statistiken.
Utgivare av Statistiska meddelanden är Kjell Jansson, SCB.

Innehåll

Statistiken med kommentarer	3
Effekten på markprisstatistiken av den nya taxeringen på lantbruksfastigheter	3
Markpriser i Sverige	3
Tabeller	6
Teckenförklaring	6
1. Genomsnittliga priser på jordbruksmark 1995–2007, tkr/ha	6
2. Försåld areal och antal försäljningar till grund för uppskattningar av markpriser 1995, 2006 och 2007	7
3. Genomsnittliga priser för åkermark och betesmark 1990–2007, tkr/ha	7
Fakta om statistiken	8
Detta omfattar statistiken	8
Definitioner och förklaringar	8
Så görs statistiken	8
Statistikens tillförlitlighet	8
Bra att veta	9
Annan statistik	9
Elektronisk publicering	9
In English	10
Summary	10
List of tables	10
List of terms	10

Statistiken med kommentarer

Effekten på markprisstatistiken av den nya taxeringen på lantbruksfastigheter

Beräkningarna av markpriser bygger på uppgifter om de köp av lantbruksfastigheter som gjorts under året. För att uppskatta hur stor del av priset som kan hänföras till jordbruksmarken på fastigheten används relationen mellan taxeringsvärdet på jordbruksmarken och det totala taxeringsvärdet på fastigheten. Till år 2005 gjordes en ny taxering av lantbruksfastigheter vilket medförde att jordbruksmarkens andel av det totala taxeringsvärdet i genomsnitt ökade från 10 % vid föregående taxering (1998) till 14 %. Mellan åren 1999 och 2004 beräknades markpriserna med hjälp av 1998 års taxering. Det har medfört att markpriserna under dessa år till viss del underskattats då den relativa ökningen av värdet på jordbruksmark i förhållande till andra ägoslag, som ackumulerats under åren, inte tagits med i beräkningarna förrän år 2005. Detta är anledningen till att den redovisade prisförändring mellan år 2004 och 2005 som framgår av figur C är högre än den verkliga prisökningen det senaste året.

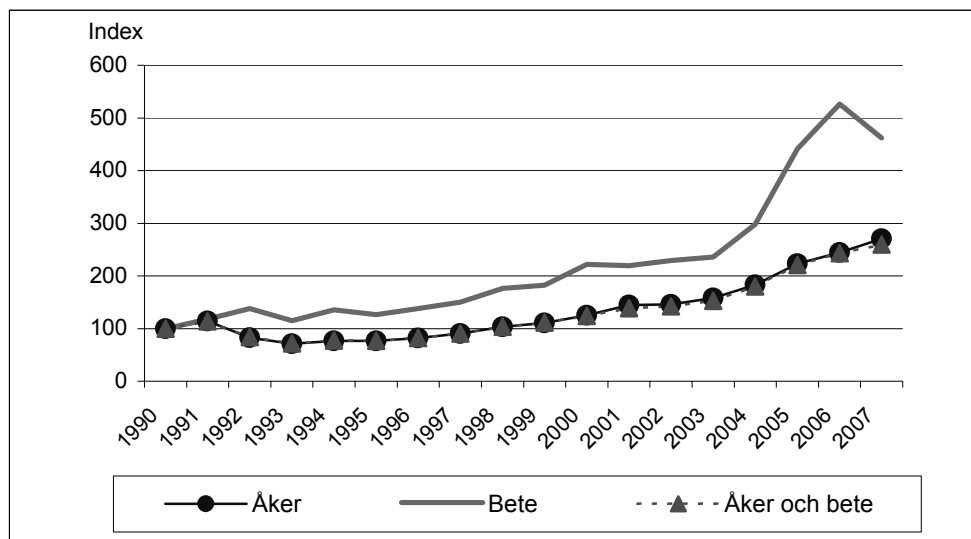
Figur A har justerats för effekten av taxeringsförändringen genom att den ackumulerade underskattningen fördelats jämnt över åren 1999–2004. Det kan dock inte uteslutas att underskattningen varit större i slutet av perioden då prisökningen varit som störst.

Markpriser i Sverige

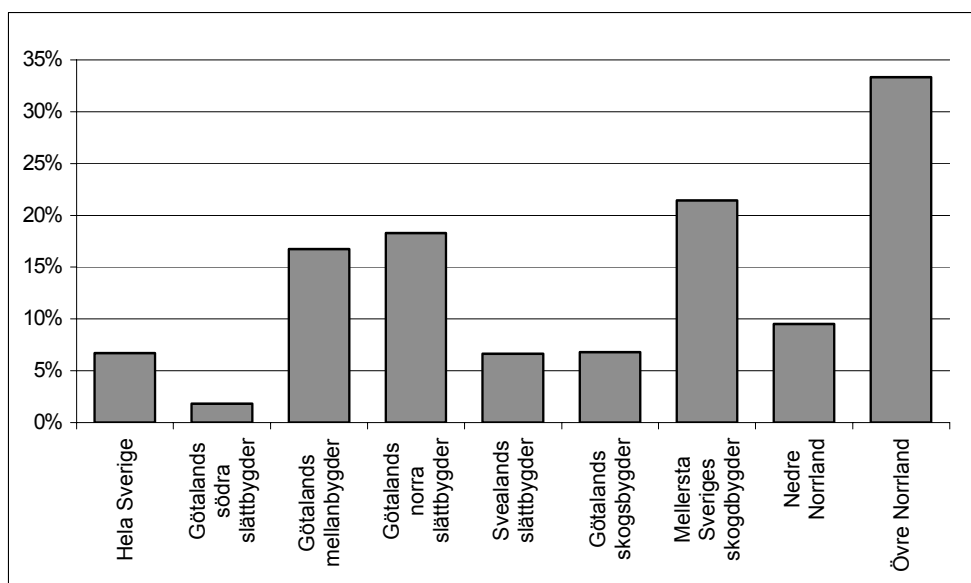
Mellan år 2006 och år 2007 beräknas priset på jordbruksmark ha ökat med ca 7 % för Sverige som helhet. Den största ökningen procentuellt sätt återfinns i övre Norrland samt mellersta Sveriges skogsbygder.

Sedan EU-inträdet har det genomsnittliga priset för jordbruksmark per hektar stigit kontinuerligt och är mer än tre gånger så stort som 1995. De stigande priserna på jordbruksmark kan till stor del förklaras av EU:s jordbrukspolitik och 2005 års jordbruksreform verkar ha haft stor påverkan. En annan förklaring är också de senaste årens låga räntenivå och goda spannmålspriser.

I figur A kan vi se att den positiva prisutvecklingen för betesmark har vänt under år 2007. En anledning till sjunkande priser på betesmark är att 2007 låg en större andel av den sålda arealen betesmark i områden med låga priser än 2006.

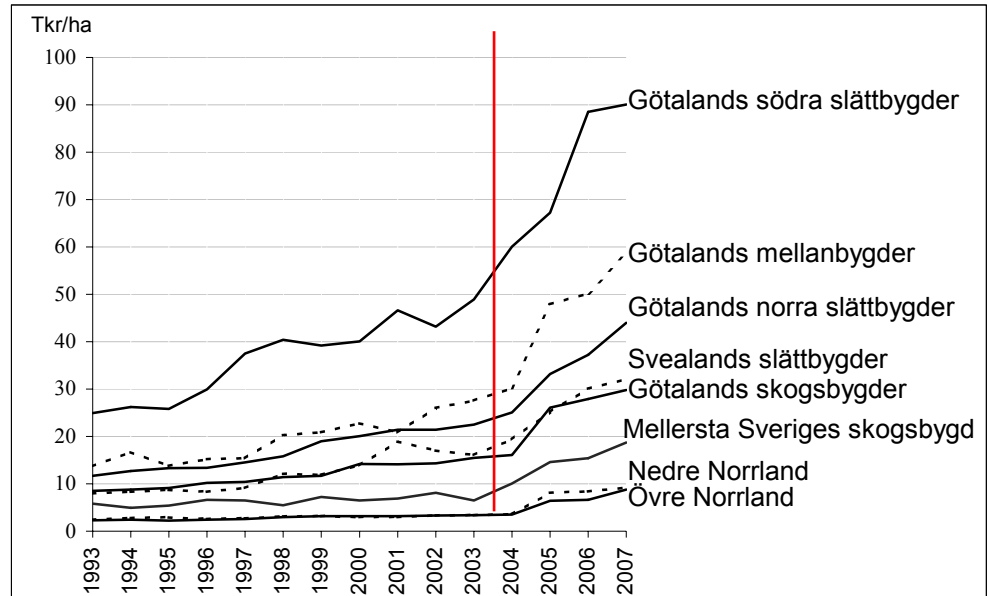
Figur A. Utveckling av markpris i Sverige, index 1990=100¹

1) Uppgifterna i diagrammet är justerade för den effekt som de ändrade taxeringsvärdena givit upphov till i beräkningsmetoden.

Figur B. Förändring av priset på jordbruksmark mellan 2006 och 2007, procent

Den genomsnittliga utvecklingen av markpriser i olika delar av landet redovisas i figur C. 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 tio gånger högre än i Norrland. Götalands södra slättbygders kraftiga stigning sen 2003 planade ut mer under 2007.

Det kan inte uteslutas att variationen mellan enskilda år till viss del kan bero på att prisskatningarna bygger på ett relativt litet antal köp.

Figur C. Priser på jordbruksmark 1993–2007 per produktionsområde, tkr/ha¹

1) Modellen för att beräkna markpriser har underskattat priserna under åren 1999 till 2004, vilket medförde att prisändringen mellan åren 2004 och 2005 också innehåller ackumulerade förändringar från tidigare år. Ett brott i tidserien finns därför mellan åren 2004 och 2005.

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 priser på jordbruksmark 1995–2007, tkr/ha

1. Average prices on agricultural land 1995–2007, 1 000 SEK/ha

Område	1995	2003	2004	2005 ¹	2005 ²	2006	2007
Hela riket	10,8	19,4	22,4	26,9	31,1	34,3	36,6
NUTSII							
Stockholm	11,2	18,7	23,8	27,9	33,4	27,8	44,1
Östra Mellansverige	9,5	17,8	22,0	24,8	27,7	29,6	34,3
Småland med öarna	7,5	11,0	13,2	17,2	19,1	21,1	22,3
Sydsverige	21,8	40,4	44,1	51,6	58,4	70,3	75,0
Västsverige	12,4	19,5	20,9	24,7	29,9	34,7	39,4
Norra Mellansverige	4,9	5,5	6,3	9,0	13,2	16,4	15,4
Mellersta Norrland	2,5	2,9	3,1	5,3	6,7	7,1	8,4
Övre Norrland	2,3	3,6	3,7	5,7	6,9	7,1	9,3
Produktionsområde							
Götalands södra slättbygder	25,8	48,9	60,1	59,0	67,2	88,5	90,1
Götalands mellanbygder	13,8	27,6	30,2	42,8	47,9	50,2	58,6
Götalands norra slättbygder	13,3	22,5	25,1	28,3	33,2	37,2	44,0
Svealands slättbygder	8,7	16,1	19,4	21,9	25,2	30,1	32,1
Götalands skogsbygder	9,1	15,5	16,1	22,1	26,1	27,9	29,8
Mellersta Sveriges skogsbygder	5,4	6,5	10,1	11,0	14,6	15,4	18,7
Nedre Norrland	2,9	3,4	3,6	5,9	8,1	8,4	9,2
Övre Norrland	2,2	3,4	3,5	5,4	6,4	6,6	8,8

¹⁾ Dessa priser, liksom de för 2003–2004, baseras på 1998 års taxering och återspeglar bäst förändringen mot 2004. Uppskattningarna för åren 1999–2004 kan antas vara något underskattade.

²⁾ Dessa priser baseras på 2005 års taxering och återspeglar bäst det verkliga värdet på jordbruksmark 2005.

2. Försåld areal och antal försäljningar till grund för uppskattningar av markpriser 1995, 2006 och 2007

2. Area sold and number of sales used for estimates of prices on land 1995, 2006 and 2007

Redovisningsgrupp	Antal försäljningar			Försåld areal, ha		
	1995	2006	2007	1995	2006	2007
Hela riket	1 898	OSMR	OAVS	23 064	NVQPV	ONSUQ
NUTSII						
Stockholm	39	QV	QV	432	RTU	QRQ
Östra Mellansverige	222	PMT	PQU	3 789	OJTS	P-SMN
Småland med öarna	279	QMM	QRN	3 453	O-VNQ	P-PUQ
Sydsverige	281	PVP	QPV	5 123	P-MQP	P-QNN
Västsverige	476	RTP	SPS	6 129	R-RQT	R-SNM
Norra Mellansverige	232	PTU	QQP	1 843	O-MPO	O-QQN
Mellersta Norrland	199	PCN	PPU	1 245	N-QVN	N-QUR
Övre Norrland	170	NUQ	QQQ	1 050	VRU	N-PNU
Produktionsområde						
Götalands södra slättbygder	130	NQR	NSP	3 055	N-PTO	N-QST
Götalands mellanbygder	133	QMD	QQQ	3 439	N-VCM	O-OVO
Götalands norra slättbygder	199	QQQ	QQN	3 780	O-SVP	O-VQP
Svealands slättbygder	196	OSR	PMP	3 369	P-MNO	P-PRV
Götalands skogsbygder	598	UCM	VNN	5 426	R-LPN	S-POQ
Mellersta Sveriges skogsbygder	187	PMM	PRP	1 349	N-SNN	N-UQQ
Nedre Norrland	253	QQP	QQU	1 464	N-UUN	N-VVP
Övre Norrland	202	226	285	1 182	N-NV	N-UQO

3. Genomsnittliga priser för åkermark och betesmark 1990–2007, tkr/ha

3. Average prices on arable land and pasture land 1990–2007, 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
2004	25,8	9,2	22,4
2005 ¹	30,8	13,4	26,9
2005 ²	35,9	15,0	31,1
2006	39,3	17,9	34,3
2007	43,6	15,7	36,6

¹) Dessa priser, liksom de för 2001–2004, baseras på 1998 års taxering och återspeglar bäst förändringen mot 2004. Uppskattningarna för åren 1999–2004 kan antas vara något underskattade.

²) Dessa priser baseras på 2005 års taxering och återspeglar bäst det verkliga värdet på jordbruksmark 2005.

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 en informell 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 (dvs. 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 köpeskillingen 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.

Beräkningarna utförs av Statistiska Centralbyrån på uppdrag av Jordbruksverket.

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 försåld 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 försålda jordbruksmarken utgör samma andel av totalpriset som taxeringsvärdet på denna jordbruksmark utgör av det totala taxeringsvärdet på den försålda egendomen. Vidare förekommer en viss variation i de redovisade skattningarna som följer av att de baseras på relativt få försäljningar.

Eftersom taxeringsvärdena inte ändras årligen kan en viss under- eller över-skattning göras då beräkning av priset på jordbruksmarken görs vid försäljning av en fastighet som består av mer än bara jordbruksmark. Då jordbruksmarkens värde ökar mer än övriga ägoslag underskattas priset och tvärtom. Denna effekt gäller dock enbart för de år som ingen taxering görs och försvinner i samband med att en ny taxering införs.

Till år 2005 gjordes en ny taxering av lantbruksfastigheter vilket medförde att jordbruksmarkens andel av det totala taxeringsvärdet i genomsnitt ökade från 10 % vid föregående taxering (1998) till 14 %. Mellan åren 1999 och 2004 beräknades markpriserna med hjälp av 1998 års taxering. Det har medfört att markpriserna under dessa år till viss del underskattats då den relativa ökningen av värdet på jordbruksmark i förhållande till andra ägoslag, som ackumulerats under åren, inte tagits med i beräkningarna förrän år 2005.

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

I början av år 2007 publicerades arrendepriiser i ett eget SM.

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. De som kostnadsfritt önskar erhålla statistiska meddelanden med jordbruksstatistik i pdf-format per e-post, kan anmäla detta till statistik@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.

Between 2006 and 2007 the price on agricultural area has increased on average with 7 %. Prices on agricultural area has since year 1995 more than tripled and 2007 one hectare cost on average 36,600 SEK. During 2007 the prices in the upper parts of Norrland increased most in percentage calculated while the real price per hectare is still highest in the south. There are big differences in prices between different parts of Sweden. In the plain district of southern Sweden the prices are on average 10 times the prices in the north of Sweden.

List of tables

Explanation of symbols	6
1. Average prices on agricultural land 1995–2007, 1 000 SEK/ha	6
2. Area sold and number of sales used for estimates of prices on land 1995, 2006 and 2007	7
3. Average prices on arable land and pasture land 1990–2007, 1 000 SEK/ha	7
Götalands norra slättbygder	10

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
Pris	Price
Prisutveckling	Price development
Produktionsområde	Production area
Realt	Deflated
Svealands slättbygder	Plain districts in Svealand
Uppskattning	Estimate
Åkermark	Arable land