

Priser på jordbruksmark 2010

Agricultural land prices 2010

I korta drag

Priset på åkermark har ökat med 4 %

Enligt framtagen prisstatistik över försålda lantbruksfastigheter ligger 2010 års priser på åkermark ca 4 % högre än 2009 års priser på riksnivå.

Det genomsnittliga priset för åkermark i Sverige beräknades år 2010 till 49 600 kr per hektar. Priset var högst i produktionsområdet Götalands södra slättbygder med 113 000 kr per hektar och lägst i Övre Norrland med 10 900 kr per hektar.

Priserna gick upp i Mellansverige, Övre Norrland samt i de södra slättbygderna. Mest ökade priset i Övre Norrland med en ökning på ca 10 %.

Det genomsnittliga priset på betesmark ökade i genomsnitt med ca 5 % till 18 000 kr per hektar år 2010.

En faktor som kan ha påverkat markpriserna, särskilt i skogsbygder, kan vara 2005 års jordbruksreform. Även de senaste årens relativt låga räntenivå och goda spannmålspriser torde varit gynnsamt för prisutvecklingen.

Metoden för att skatta de genomsnittliga markpriserna är utvecklad av Jordbruksverket och baseras på försålda lantbruksfastigheter år 2010 där ansökan om lagfarts genomförts. Detta medför att överlåtelse som t.ex. resulterat i att den köpta fastigheten läggs samman med köparens gamla fastighet (fastighetsreglering) inte beaktas. Om fastigheten omfattar mer än bara mark så används relationen mellan jordbruksmarkens taxeringsvärde och det totala taxeringsvärdet för hela fastigheten för att bestämma jordbruksmarkens andel av försäljningspriset.



Jimmie Enhäll, 036 – 15 63 42
statistik@jordbruksverket.se

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

ISSN 1654-4048 Serie JO – Jordbruk, skogsbruk och fiske. Utgivet den 1 september 2011.
Tidigare publicering: Se avsnittet Fakta om statistiken.
Utgivare av Statistiska meddelanden är Stefan Lundgren, SCB.

Innehåll

Statistiken med kommentarer	3
Tabeller	7
Teckenförklaring	7
1. Genomsnittliga priser på jordbruksmark 1995–2010, tkr/ha ¹	7
2. Försåld areal och antal försäljningar till grund för uppskattningar av markpriser 1995, 2009 och 2010 (Jordbruksmark)	8
3. Genomsnittliga priser på åkermark 1995–2010, tkr/ha ¹	8
4. Försåld areal och antal försäljningar till grund för uppskattningar av markpriser 1995, 2009 och 2010 (Åkermark)	9
5. Genomsnittliga priser på betesmark 1995–2010, tkr/ha ¹	9
6. Försåld areal och antal försäljningar till grund för uppskattningar av markpriser 1995, 2009 och 2010 (Betesmark)	10
7. Indexutvecklingen för priser på jordbruksmark 1995–2010 ¹ (1990=100)	11
8. Försåld areal, antal försäljningar samt genomsnittliga priser på åkermark indelat efter hur stor areal åkermark den försålda fastigheten innehöll, 2009 och 2010 ¹	12
Kartor	13
1. Produktionsområden (PO8)	13
Fakta om statistiken	15
Detta omfattar statistiken	15
Definitioner och förklaringar	15
Så görs statistiken	15
Statistikens tillförlitlighet	15
Bra att veta	16
Annan statistik	16
Elektronisk publicering	16
In English	17
Summary	17
Agricultural land prices 2010	17
List of tables	17
List of terms	17

Statistiken med kommentarer

Effekten på markprisstatistiken av uppdaterade taxeringsvärden på lantbruksfastigheter

Beräkningarna av markpriser bygger på uppgifter om de köp av lantbruksfastigheter som gjorts under året där man ansökt om lagfart. 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 åren 2004 och 2005 som framgår av figur C är högre än den verkliga prisökningen mellan dessa år. År 2008 uppdaterades taxeringsvärdena för lantbruksfastigheter igen men denna gång kunde man inte urskilja någon förändring i jordbruksmarkens andel av det totala taxeringsvärdet. Därmed har vi i detta Statistiska meddelande inte gjort några dubbla uträkningar som redovisats i tabellerna, inte heller har vi gjort effektjusteringar i Figur A såsom gjordes för år 2005.

Figur A har justerats för effekten av taxeringsförändringen år 2005 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.

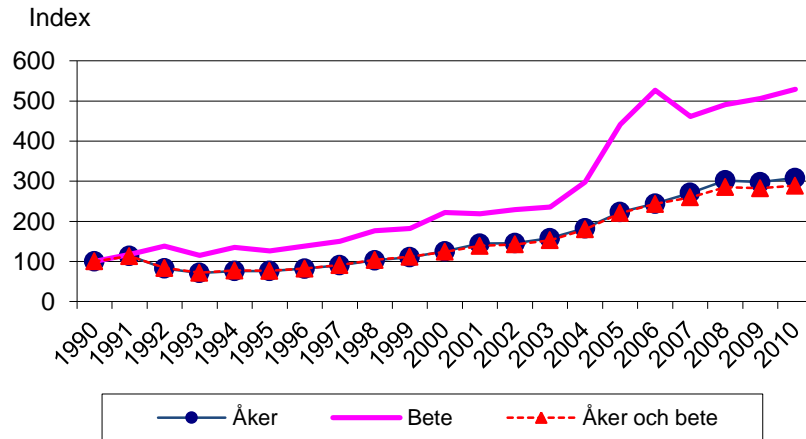
Markpriser i Sverige

Mellan år 2009 och år 2010 beräknas det genomsnittliga priset på åkermark ha ökat med ca 4 % för Sverige som helhet. Det förekom stora variationer mellan områdenas prisutveckling under år 2010. Priserna på markerna i slättbygderna samt längst i norr ökade mest medan priserna i Nedre Norrland minskade mest.

Det genomsnittliga priset på betesmark ökade med ca 5 %. Även för betesmark var det markerna i slättbygderna samt längst i norr som ökade mest mellan år 2009 och år 2010.

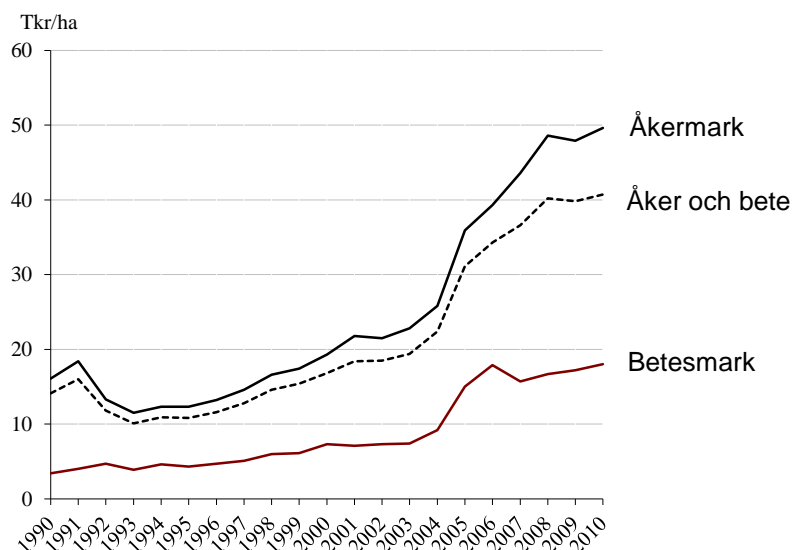
Det genomsnittliga priset på jordbruksmark, totalt sett, ökade med 2,3 % år 2010 jämfört med år 2009. Att priset på jordbruksmark totalt sett inte ökar mer än 2,3 % när både åker resp. bete har en högre individuell prisutveckling beror på den beräkningsmetod som används. För jordbruksmark räknas först ett genomsnittlig pris ut för varje region genom att summan av den totala köpeskilling för försåld åker- och betesmark divideras med summan av försåld areal åker- och betesmark. Här påverkas detta genomsnittspris bland annat av förhållandet mellan hur stora arealer betesmark som sålts i förhållande till åkermark. Detta eftersom hektarpriset för betesmark är betydligt lägre. År 2010 var det så att försåld areal betesmark i förhållande till försåld areal åkermark ökat jämfört med år 2009 i några av de regionerna där det finns som mest areal jordbruksmark. När sedan priset på riksnivå för jordbruksmark beräknas genom att genomsnittspriset för varje region vägs upp med den totala arealen jordbruksmark som finns i regionen, enligt fastighetstaxeringsregistret, så får det den här effekten vi ser för utvecklingen mellan år 2009 och 2010.

Sedan EU-inträdet har det genomsnittliga priset för jordbruksmark per hektar stigit kontinuerligt och var år 2010 närmare fyra gånger så högt som år 1995. En faktor som kan ha påverkat markpriserna, särskilt i skogsbygder, kan vara 2005 års jordbruksreform. Även de senaste årens relativt låga räntenivå och goda spannmålspriser torde varit gynnsamt för prisutvecklingen.

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

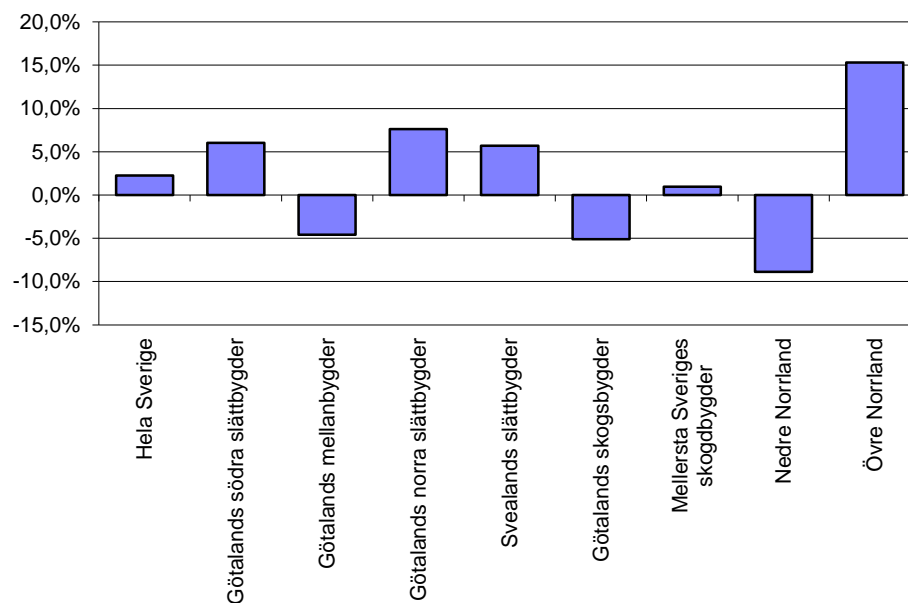
1) Uppgifterna i diagrammet är justerade för den effekt som de ändrade taxeringsvärdena 2005 givit upphov till i beräkningsmetoden.

I figur A kan vi se att utvecklingen av markpriserna för riket har en positiv trend över tiden. Prisutvecklingen för betesmark har varit bättre än för åkermark kan också utläsas. I Figur B presenteras den genomsnittliga prisnivån för såld jordbruksmark. År 2009 var det första året sedan år 1995 då vår prisstatistik på jordbruksmark resulterade i en negativ prisutveckling jämfört med året innan. Därefter till år 2010 har det vänt upp igen. Betesmark har också haft ett trendbrott under de senaste tio åren och vände neråt under år 2007 för att sedan återigen stiga fram till och med 2010. En anledning till denna ”tillfälliga” nedgång kan vara att år 2007 låg en större andel av den sålda arealen betesmark i områden med låga priser jämfört med år 2006.

Figur B. Utveckling av markpriser i Sverige, Tkr/ha

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 tidsserien finns därför mellan åren 2004 och 2005.

Figur C. Förändring av priset på jordbruksmark mellan åren 2009 och 2010, procent

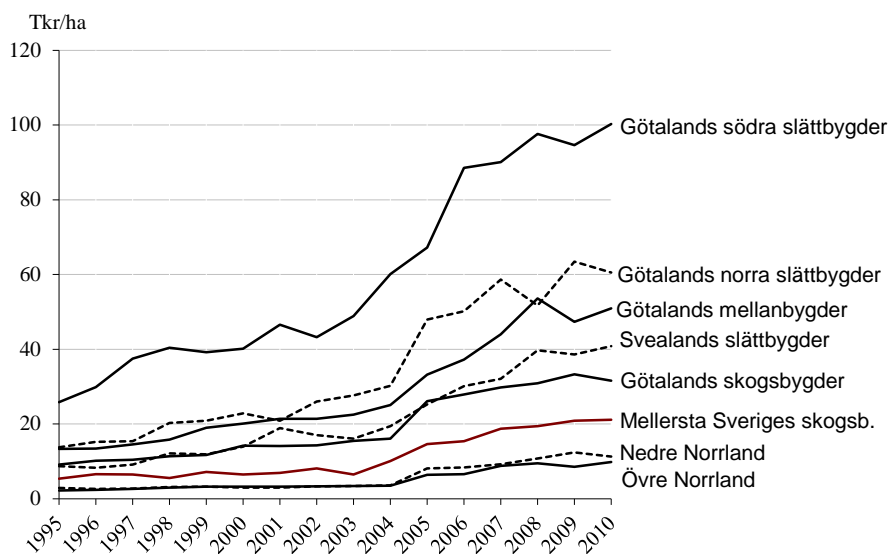


I figur C kan vi se att prisutvecklingen mellan åren 2009 och 2010 varierar en del mellan de olika regionerna. Priserna på jordbruksmark gick upp i Mellansverige, Övre Norrland samt i de södra slättbygderna. Mest ökade priset i Övre Norrland med en ökning på ca 15 %.

Utvecklingen av de genomsnittliga priserna på jordbruksmark i olika delar av landet redovisas i figur D. 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 mer än tio gånger högre än i Norrland.

I och med att de genomsnittliga markpriserna bygger på försålda fastigheter för varje enskilt år, där både antal sålda objekt samt hur exklusiva markerna är varierar mellan åren, så kan det bli en del svängningar mellan åren i de olika regionerna. Däremot kan man över tiden utläsa att det finns en ihållande trend med en positiv prisutveckling på markpriserna i alla regioner.

Figur D. Priser på jordbruksmark åren 1995–2010 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 tidsserien 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 1995–2010, tkr/ha¹

1. Average prices on agricultural land 1995–2010, 1 000 SEK/ha¹

Område	1995	2000	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Hela riket	10,8	16,8	31,1	34,3	36,6	40,2	39,8	40,7
<i>NUTSII</i>								
Stockholm	11,2	19,8	33,4	27,8	44,1	44,0	48,8	48,7
Östra Mellansverige	9,5	16,6	27,7	29,6	34,3	45,7	39,3	39,3
Småland med öarna	7,5	10,6	19,1	21,1	22,3	27,1	27,5	25,6
Sydsverige	21,8	32,5	58,4	70,3	75,0	73,0	79,8	81,0
Västsverige	12,4	17,7	29,9	34,7	39,4	39,9	39,0	43,1
Norra Mellansverige	4,9	5,1	13,2	16,4	15,4	18,0	17,5	19,3
Mellersta Norrland	2,5	2,4	6,7	7,1	8,4	9,3	10,7	10,0
Övre Norrland	2,3	3,3	6,9	7,1	9,3	9,8	8,9	10,2
<i>Produktionsområde</i>								
Götalands södra slättbygder	25,8	40,1	67,2	88,5	90,1	97,6	94,6	100,3
Götalands mellanbygder	13,8	22,8	47,9	50,2	58,6	51,7	63,4	60,5
Götalands norra slättbygder	13,3	20,1	33,2	37,2	44,0	53,6	47,3	50,9
Svealands slättbygder	8,7	13,9	25,2	30,1	32,1	39,7	38,6	40,8
Götalands skogsbygder	9,1	14,2	26,1	27,9	29,8	30,9	33,3	31,6
Mellersta Sveriges skogsbygder	5,4	6,5	14,6	15,4	18,7	19,4	20,9	21,1
Nedre Norrland	2,9	3,0	8,1	8,4	9,2	10,8	12,4	11,3
Övre Norrland	2,2	3,2	6,4	6,6	8,8	9,5	8,5	9,8

¹) De redovisade priserna för regionerna NUTSII samt produktionsområdena är vanliga (aritmetiska) medelvärden medan det genomsnittliga priset för hela riket är ett vägt medelvärde där arealerna från beståndet i fastighetstaxeringsregistret 2008 fördelat enligt NUTSII använts som vägningstal.

2. Försåld areal och antal försäljningar till grund för uppskattningar av markpriser 1995, 2009 och 2010 (Jordbruksmark)

2. Area sold and number of sales used for estimates of prices on land 1995, 2009 and 2010 (Agriculture land)

Redovisningsgrupp	Antal försäljningar			Försåld areal, ha		
	1995	2009	2010	1995	2009	2010
Hela riket	1 898	2 126	2 555	23 064	14 516	16 977
NUTSII						
Stockholm	39	46	47	432	392	502
Östra Mellansverige	222	239	297	3 789	2 219	2 523
Småland med öarna	279	274	387	3 453	1 997	2 641
Sydsverige	281	322	379	5 123	2 550	2 551
Västsverige	476	505	526	6 129	3 918	4 052
Norra Mellansverige	232	321	383	1 843	1 502	1 781
Mellersta Norrland	199	240	300	1 245	1 020	1 528
Övre Norrland	170	179	236	1 050	918	1 399
Produktionsområde						
Götalands södra slättbygder	130	118	146	3 055	1 033	1 025
Götalands mellanbygder	133	181	220	3 439	1 680	1 969
Götalands norra slättbygder	199	175	189	3 780	1 882	1 910
Svealands slättbygder	196	226	269	3 369	2 029	2 545
Götalands skogsbygder	598	649	750	5 426	4 168	4 606
Mellersta Sveriges skogsbygder	187	232	289	1 349	1 269	1 435
Nedre Norrland	253	326	407	1 464	1 368	1 873
Övre Norrland	202	219	285	1 182	1 087	1 614

3. Genomsnittliga priser på åkermark 1995–2010, tkr/ha¹

3. Average prices on arable land 1995–2010, 1 000 SEK/ha¹

Område	1995	2000	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Hela riket	12,3	19,3	35,9	39,3	43,6	48,6	47,9	49,6
NUTSII								
Stockholm	12,2	22,0	39,0	30,7	51,5	58,3	58,5	56,5
Östra Mellansverige	10,5	18,5	31,9	33,8	38,8	51,6	45,2	45,9
Småland med öarna	10,0	13,4	24,0	27,4	28,3	35,2	36,5	33,2
Sydsverige	23,9	37,4	70,6	82,4	90,6	89,1	95,5	99,8
Västsverige	13,9	20,3	33,9	39,6	44,9	46,9	45,5	50,1
Norra Mellansverige	5,4	5,6	15,0	18,3	17,3	20,7	19,8	22,3
Mellersta Norrland	2,9	2,9	7,9	8,4	10,0	11,0	12,6	11,6
Övre Norrland	2,5	3,6	7,3	7,6	10,2	11,0	10,1	11,1
Produktionsområde								
Götalands södra slättbygder	26,9	42,2	73,3	93,7	99,7	105,2	103,9	113,0
Götalands mellanbygder	17,1	26,6	55,1	57,9	69,9	61,0	78,1	74,1
Götalands norra slättbygder	14,3	22,4	35,9	41,0	47,3	59,9	52,4	57,4
Svealands slättbygder	9,2	14,9	28,2	33,0	34,9	44,3	43,6	45,6
Götalands skogsbygder	11,3	17,8	33,3	35,7	38,6	39,7	42,8	41,0
Mellersta Sveriges skogsbygder	6,2	7,3	16,8	17,4	21,6	22,6	24,3	24,7
Nedre Norrland	3,2	3,4	9,2	9,8	10,8	12,7	14,2	13,1
Övre Norrland	2,5	3,5	7,1	7,3	9,9	10,8	9,9	10,9

¹) De redovisade priserna för regionerna NUTSII samt produktionsområdena är vanliga (aritmetiska) medelvärden medan det genomsnittliga priset för hela riket är ett vägt medelvärde där arealerna från beståndet i fastighetstaxeringsregistret 2008 fördelat enligt NUTSII använts som vägningstal.

4. Försåld areal och antal försäljningar till grund för uppskattningar av markpriser 1995, 2009 och 2010 (Åkermark)

4. Area sold and number of sales used for estimates of prices on land 1995, 2009 and 2010 (Arable land)

Redovisningsgrupp	Antal försäljningar			Försåld areal, ha		
	1995	2009	2010	1995	2009	2010
Hela riket	1 661	1 737	2 085	18 660	10 873	12 626
<i>NUTSII</i>						
Stockholm	34	38	37	354	292	387
Östra Mellansverige	211	200	241	3 147	1 754	1 907
Småland med öarna	219	200	309	2 098	1 157	1 607
Sydsverige	247	249	271	4 443	1 899	1 795
Västsverige	430	423	444	5 146	3 024	3 117
Norra Mellansverige	197	269	312	1 569	1 200	1 403
Mellersta Norrland	174	202	256	997	782	1 176
Övre Norrland	149	156	215	906	765	1 234
<i>Produktionsområde</i>						
Götalands södra slättbygder	126	101	111	2 848	892	784
Götalands mellanbygder	118	141	177	2 495	1 142	1 412
Götalands norra slättbygder	190	155	167	3 318	1 572	1 557
Svealands slättbygder	186	196	223	2 992	1 657	2 086
Götalands skogsbygder	488	492	577	3 745	2 684	2 895
Mellersta Sveriges skogsbygder	160	192	233	1 062	968	1 056
Nedre Norrland	224	272	344	1 213	1 087	1 453
Övre Norrland	169	188	253	987	871	1 383

5. Genomsnittliga priser på betesmark 1995–2010, tkr/ha¹

5. Average prices on permanent grassland 1995–2010, 1 000 SEK/ha¹

Område	1995	2000	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Hela riket	4,3	7,3	15,0	17,9	15,7	16,7	17,2	18,0
<i>NUTSII</i>								
Stockholm	6,7	10,2	19,0	19,1	20,5	17,9	20,7	22,5
Östra Mellansverige	5,1	7,6	12,4	14,1	16,1	19,5	17,0	18,8
Småland med öarna	3,6	5,6	9,5	10,5	12,7	12,2	15,1	13,7
Sydsverige	8,1	12,3	26,5	33,5	31,6	33,3	34,1	36,4
Västsverige	4,8	8,1	13,0	15,8	16,4	17,2	17,0	19,6
Norra Mellansverige	2,2	2,6	5,9	5,8	6,5	8,6	8,0	8,2
Mellersta Norrland	1,2	1,4	2,9	3,1	4,0	4,2	4,4	4,5
Övre Norrland	1,1	1,4	2,9	3,0	3,7	3,7	3,4	3,2
<i>Produktionsområde</i>								
Götalands södra slättbygder	10,0	16,7	36,3	50,4	43,0	52,4	35,7	58,7
Götalands mellanbygder	5,1	10,8	23,2	28,6	28,6	26,9	32,0	26,0
Götalands norra slättbygder	6,0	8,4	15,2	17,7	18,0	22,0	21,3	22,5
Svealands slättbygder	5,2	7,9	12,6	16,0	16,3	18,2	16,4	18,9
Götalands skogsbygder	4,2	7,1	12,5	13,3	14,1	15,4	16,0	15,8
Mellersta Sveriges skogsbygder	2,4	3,5	6,8	7,3	8,9	9,4	10,1	11,1
Nedre Norrland	1,3	1,5	3,7	3,6	4,4	5,0	5,5	5,2
Övre Norrland	1,1	1,3	2,4	2,7	3,3	3,6	3,1	3,4

¹) De redovisade priserna för regionerna NUTSII samt produktionsområdena är vanliga (aritmetiska) medelvärden medan det genomsnittliga priset för hela riket är ett vägt medelvärde där arealerna från beståndet i fastighetstaxeringsregistret 2008 fördelat enligt NUTSII använts som vägningstal.

6. Försåld areal och antal försäljningar till grund för uppskattningar av markpriser 1995, 2009 och 2010 (Betesmark)

6. Area sold and number of sales used for estimates of prices on land 1995, 2009 and 2010 (Permanent grassland)

Redovisningsgrupp	Antal försäljningar			Försåld areal, ha		
	1995	2009	2010	1995	2009	2010
Hela riket	970	1 149	1 386	4 313	3 638	4 347
<i>NUTSII</i>						
Stockholm	18	28	31	78	100	115
Östra Mellansverige	111	124	171	640	465	616
Småland med öarna	230	211	285	1 355	840	1 034
Sydsverige	148	190	228	680	651	756
Västsverige	287	299	310	983	894	935
Norra Mellansverige	81	129	153	256	301	377
Mellersta Norrland	64	110	154	209	235	350
Övre Norrland	31	58	54	112	152	164
<i>Produktionsområde</i>						
Götalands södra slättbygder	44	49	71	207	141	241
Götalands mellanbygder	79	104	125	944	538	557
Götalands norra slättbygder	94	80	96	462	310	353
Svealands slättbygder	86	105	142	376	372	459
Götalands skogsbygder	469	486	551	1 681	1 484	1 711
Mellersta Sveriges skogsbyg-	86	101	129	284	301	379
Nedre Norrland	71	145	191	213	280	420
Övre Norrland	41	79	81	146	212	227

7. Indexutvecklingen för priser på jordbruksmark 1995–2010¹ (1990=100)

7. Price index on agriculture land 1995–2010 (1990=100)¹

Område	1995	2000	2003	2005	2007	2009	2010
Hela riket	77	119	138	221	260	282	289
<i>NUTSII</i>							
Stockholm	74	131	124	221	292	323	322
Östra Mellansverige	73	128	138	214	265	304	304
Småland med öarna	90	128	132	230	269	331	308
Sydsverige	79	117	146	211	271	288	292
Västsverige	73	105	115	177	233	230	255
Norra Mellansverige	90	93	101	241	282	320	353
Mellersta Norrland	76	72	88	202	254	323	302
Övre Norrland	55	79	87	166	224	214	245
<i>Produktionsområde</i>							
Götalands södra slättbygder	80	124	151	208	279	293	310
Götalands mellanbygder	70	115	140	243	297	321	306
Götalands norra slättbygder	72	108	121	179	237	255	274
Svealands slättbygder	83	133	154	241	307	369	390
Götalands skogsbygder	82	128	140	235	269	300	285
Mellersta Sveriges skogsbygder	68	82	82	184	236	264	266
Nedre Norrland	81	83	95	225	256	345	314
Övre Norrland	55	79	84	159	219	211	243

1) Uppgifterna i denna tabell är inte justerade för de effekter de ändrade taxeringsvärdena 2005 bidrog till i beräkningsmodellen. 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 tidsserien finns därför mellan åren 2004 och 2005.

8. Försåld areal, antal försäljningar samt genomsnittliga priser på åkermark indelat efter hur stor areal åkermark den försålda fastigheten innehöll, 2009 och 2010¹

8. Area sold, number of sales and average prices for arable land divided in area of arable land, 2009 and 2010¹

Redovisningsgrupp	Antal försäljningar		Försåld areal, ha		Pris per hektar, (tKr)	
	2009	2010	2009	2010	2009	2010
Produktionsområden						
Götalands södra slätt-	101	111	892	784	103,9	113,0
1-10 ha	80	90	355	384	108,8	128,9
>10 ha	21	21	537	400	100,7	97,8
Götalands mellanbygder	141	177	1 142	1 412	78,1	74,1
1-10 ha	106	138	478	579	80,2	75,8
>10 ha	35	39	664	833	76,7	72,9
Götalands norra slätt-	155	167	1 572	1 557	52,4	57,4
1-10 ha	110	115	518	489	51,6	52,8
>10 ha	45	52	1 054	1 068	52,8	59,5
Svealands slättbygder	196	223	1 657	2 086	43,6	45,6
1-10 ha	151	150	652	623	39,1	47,9
>10 ha	45	73	1 005	1 463	46,5	44,7
Götalands skogsbygder	492	577	2 684	2 895	42,8	41,0
1-10 ha	437	525	1 760	2 086	41,7	40,4
>10 ha	55	52	924	809	44,9	42,5
Mellersta Sveriges skogsbygder	192	233	968	1 056	24,3	24,7
1-10 ha	174	210	592	641	22,7	24,9
>10 ha	18	23	376	415	26,7	24,4
Nedre Norrland	272	344	1 087	1 453	14,2	13,1
1-10 ha	255	324	719	1 064	13,9	13,6
>10 ha	17	20	368	389	14,9	11,9
Övre Norrland	188	253	871	1 383	9,9	10,9
1-10 ha	176	230	651	848	9,8	11,4
>10 ha	12	23	220	535	10,1	10,2
Hela riket²	1 737	2 085	10 873	12 626	47,9	49,6
1-10 ha	1 489	1 782	5 725	6 714	40,6	40,7
11-50 ha	238	293	4 531	5 229	52,4	49,3
>51 ha	10	10	617	683	47,4	37,1

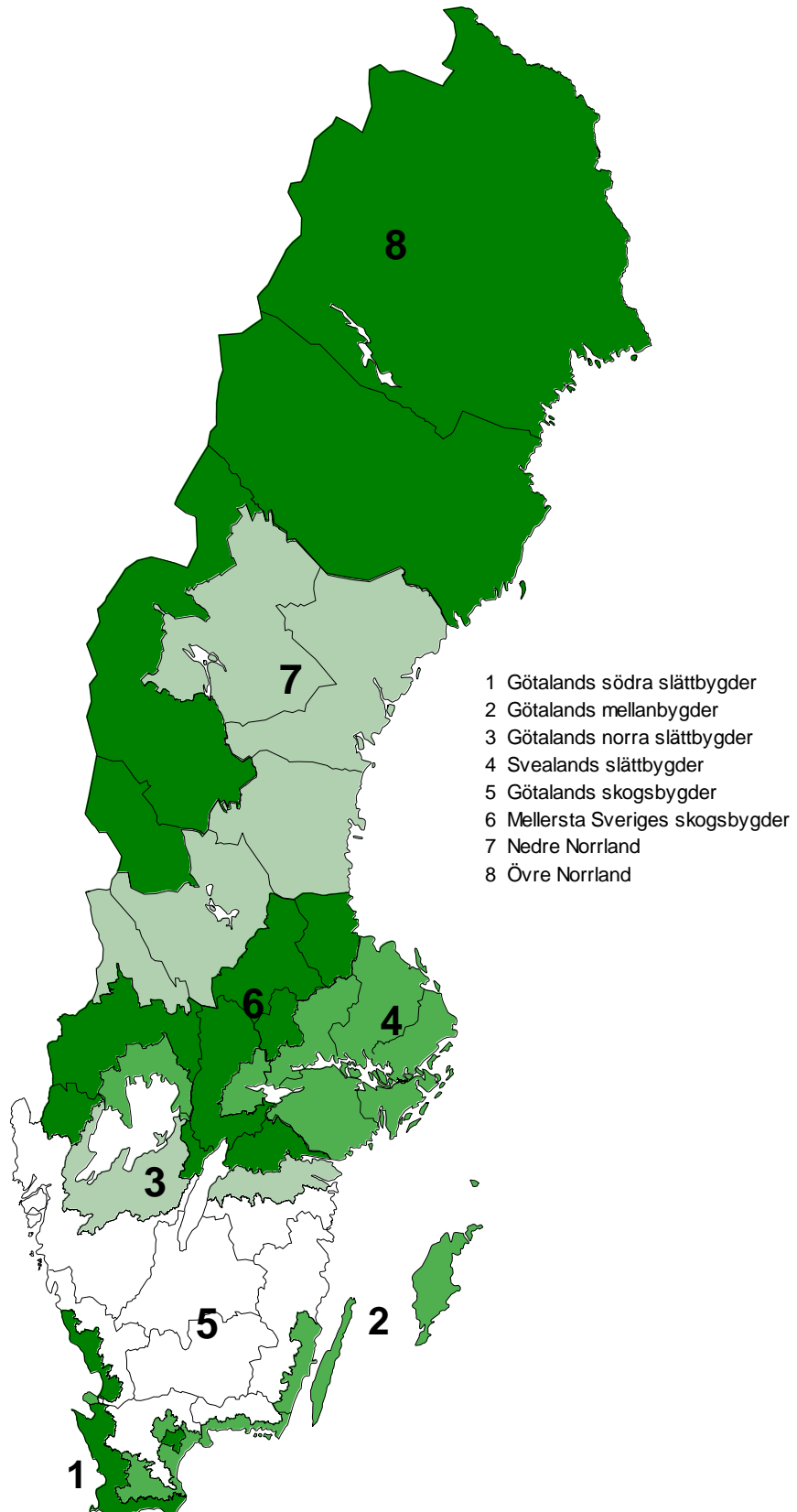
¹⁾ Eftersom antalet försålda fastigheter i den största arealgruppen ">51 ha" är så få på produktionsområde redovisas den endast på riksnivå. Inom varje produktionsområde har gruppen "> 51 ha" lagts till "11-50 ha" och döpts om till ">10 ha".

²⁾ Det totala genomsnittspriset för hela riket är ett vägt medelvärde medan priserna på riksnivå i arealgrupperna "1-10 ha", "11-50 ha" samt ">51 ha" är vanliga (aritmetiska) medelvärden.

Kartor

1. Produktionsområden (PO8)

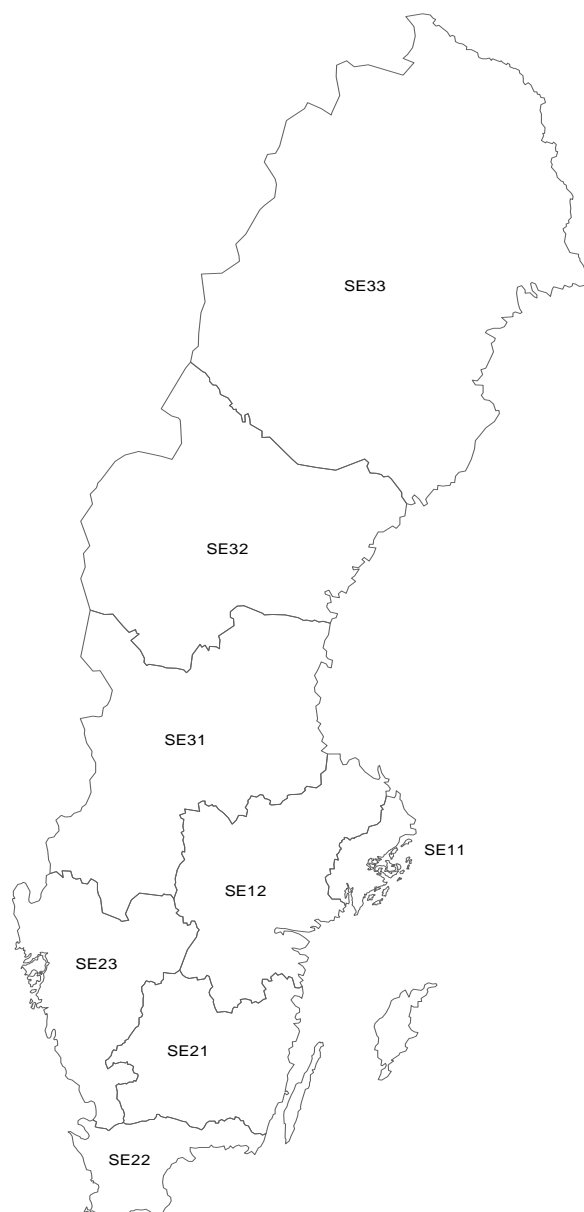
1. Production areas (PO8)



1. NUTS II

1. NUTS II

SE 11	Stockholm
SE 12	Östra Mellansverige
SE 21	Småland med öarna
SE 22	Sydsverige
SE 23	Västsverige
SE 31	Norra Mellansverige
SE 32	Mellersta Norrland
SE 33	Övre Norrland



Fakta om statistiken

Detta omfattar statistiken

Statistik över arrendepriiser och marknadspriser på jordbruksmark i Sverige har regelbundet redovisats sedan år 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 ”gentleman agreement”.

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 och där lagfart sökts. Fastighetsregleringar, dvs när en fastighet ombildas, t ex mark förs över till en annan fastighet, inkluderas ej.

Endast köp med en total areal av minst två hektar och en försäljningssumma under 10 miljoner 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 6. Inte heller ingår köp där föräldrar säljer till sina barn samt inte heller köp mellan make/maka. Eventuella köp där lösöre ingår i köpeskillingen exkluderas också.

Vid försäljning av lantbruksenheter eller delar av lantbruksenheter kan utöver jordbruksmark även andra ägoslag eller byggnader ingå. Vid sådana köp så används relationen mellan jordbruksmarkens taxeringsvärde och det totala taxeringsvärdet för hela fastigheten för att bestämma jordbruksmarkens andel av försäljningspriset.

De genomsnittliga priserna på åkermark, betesmark och jordbruksmark (åker+betesmark) för NUTSII-områdena och produktionsområdena beräknas genom att dividera total försäljningssumma för mark i regionen med total försåld areal. Det genomsnittliga priset på riksnivå beräknas däremot som ett vägt medelvärde där de totala arealerna åker-, betes- respektive jordbruksmark från samtliga fastigheter i fastighetstaxeringsregistret 2008 fördelade enligt NUTSII-områdena används som vägningstal. Detta, i kombination med det faktum att förhållandet mellan försålda arealer åker- och betesmark skiljer sig åt mellan åren, kan ge effekten att t.ex. den prisutveckling vi redovisar för både åker- och betesmark kan vara högre än för jordbruksmark vissa år.

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 kan därför finnas i den mån lagfarna försäljningar av jordbruksmark inte är representativa 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. Vi-

dare förekommer en viss variation i de redovisade skattningarna som följer av att de baseras på relativt få försäljningar.

Uppdateringen av taxeringen sker efter ett rullande schema och genomförs vart sjätte år. Från och med år 2003 har ett system införts med förenklade fastighets-taxeringar som varvas med den ordinarie så numera uppdateras taxeringsvärdena vart tredje år. Men eftersom taxeringsvärdena inte ändras årligen kan en viss under- eller överskattning 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. År 2008 uppdaterades taxeringsvärdena på nytt genom en förenklad fastighetstaxering. Men här har man inte kunnat konstatera någon nämnvärd skillnad från 2005 års taxering vad gäller jordbruksmarkens andel av det totala taxeringsvärdet.

För information kan också sägas att den genomsnittliga arealstorleken på jordbruksmark per försäljning/köp har sjunkit över tiden. År 1990 var den genomsnittliga arealstorleken per försäljning/köp som ingår i vår statistik ca 14 ha medan den år 2010 var ca 7 ha.

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. Dock har Eurostat i åtanke att harmonisera definitionerna vid framtagning av mark- och arrendepriiser vilket kommer att öka jämförbarheten.

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 2011 publicerades arrendepriiser i ett eget SM.

Elektronisk publicering

Detta Statistiska meddelande finns kostnadsfritt åtkomligt på Jordbruksverkets webbplats <http://www.jordbruksverket.se> under Statistik samt på SCB:s webbplats <http://www.scb.se> under Jord- och skogsbruk, fiske. Siffrorna som presenteras i detta Statistiska meddelande samt siffror för fler år finns också att ta del av i Jordbruksverkets statistikdatabas som går att nå från Jordbruksverkets hemsida. De som kostnadsfritt önskar erhålla Statistiska meddelanden med jordbruksstatistik i pdf-format per e-post, kan anmäla detta till statistik@jordbruksverket.se.

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

In English

Summary

Agricultural land prices 2010

If you would like to download the publication in PDF format, then please click on the link "Första sidan - I korta drag" above, then click on the link "Hela publikationen (PDF)".

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 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. The method used takes account of this circumstance in order to eliminate the value of buildings and other kinds of land.

Between 2009 and 2010 the price on agricultural land has increased on average with 2.3 %. The price on agricultural land was almost four times higher 2010 compared to 1995 and the average price was estimated to 40,700 SEK per hectare. During 2010 the prices increased in the middle part of Sweden, the most northern parts and the plain district in the south. The price per hectare was still highest in the south with an average price of 100,300 SEK per hectare. There are big differences in prices between different parts of Sweden. In the plain district of southern Sweden the prices were on average more than 10 times higher than the prices in the north of Sweden.

List of tables

Explanation of symbols	7
1. Average prices on agricultural land 1995–2010, 1 000 SEK/ha ¹	7
2. Area sold and number of sales used for estimates of prices on land 1995, 2009 and 2010 (Agriculture land)	8
3. Average prices on arable land 1995–2010, 1 000 SEK/ha ¹	8
4. Area sold and number of sales used for estimates of prices on land 1995, 2009 and 2010 (Arable land)	9
5. Average prices on permanent grassland 1995–2010, 1 000 SEK/ha ¹	9
6. Area sold and number of sales used for estimates of prices on land 1995, 2009 and 2010 (Permanent grassland)	10
7. Price index on agriculture land 1995–2010 (1990=100) ¹	11
8. Area sold, number of sales and average prices for arable land divided in area of arable land, 2009 and 2010 ¹	12

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