

Priser på jordbruksmark 2005

Agricultural land prices 2005

I korta drag

Stor ökning av priser på jordbruksmark

Priser för jordbruksmark har ökat kontinuerligt sedan Sveriges EU-inträde 1995. Mellan 2004 och 2005 har ökningen varit betydligt större än tidigare år, i genomsnitt minst 23 %.

Procentuellt sett har ökningen det senaste året varit störst i de nordligare regionerna där priserna i genomsnitt är lägre. Före år 2004 var det i områden med höga priser som prisökningen var störst mellan åren.

Det genomsnittliga priset för jordbruksmark i Sverige beräknades år 2005 till 31 100 kr per hektar, vilket är tre gånger så högt som 1995. Priset var högst i Götalans Södra Slättbygder med 67 200 kr per hektar och lägst i Övre Norrland med 6 400 kr per hektar.

En viktig orsak till att priserna för jordbruksmark steg mellan åren 2004 och 2005 är den reform av jordbrukspolitiken som trädde i kraft 1 januari 2005. Reformen innebar 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 innebar 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 torde ha varit gynnsam för prisutvecklingen.



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 25 september 2006.
URN:NBN:SE:SCB-2006-JO38SM0601_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
Diagram 1. Utveckling av markpris i Sverige, index 1990=100 ¹	3
Diagram 2. Förändring av priset på jordbruksmark mellan 2004 och 2005, % ¹	4
Diagram 3. Priser på jordbruksmark 1992-2005 per produktionsområde, tkr/ha ¹	5
Tabeller	6
Teckenförklaring	6
1. Genomsnittliga priser på jordbruksmark 1995-2005, tkr/ha	6
2. Försåld areal och antal försäljningar till grund för uppskattningar av markpriser 1995, 2004 och 2005	7
3. Genomsnittliga priser för åkermark och betesmark 1990-2005, 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 senare 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 diagram 3 är högre än den verkliga prisökningen det senaste året.

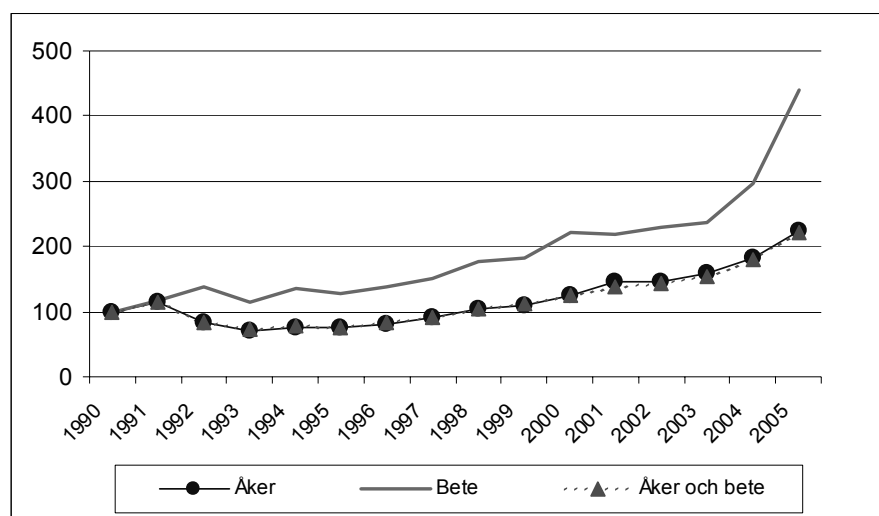
Diagram 1 och 2 har justerats för effekten av taxeringsförändringen genom att den ackumulerade underskattningen fördelats jämnt över åren 1999-2004. Det kan dock inte uteslutas att underskattningen varit större i slutet av perioden då prisökningen varit som störst.

Markpriser i Sverige

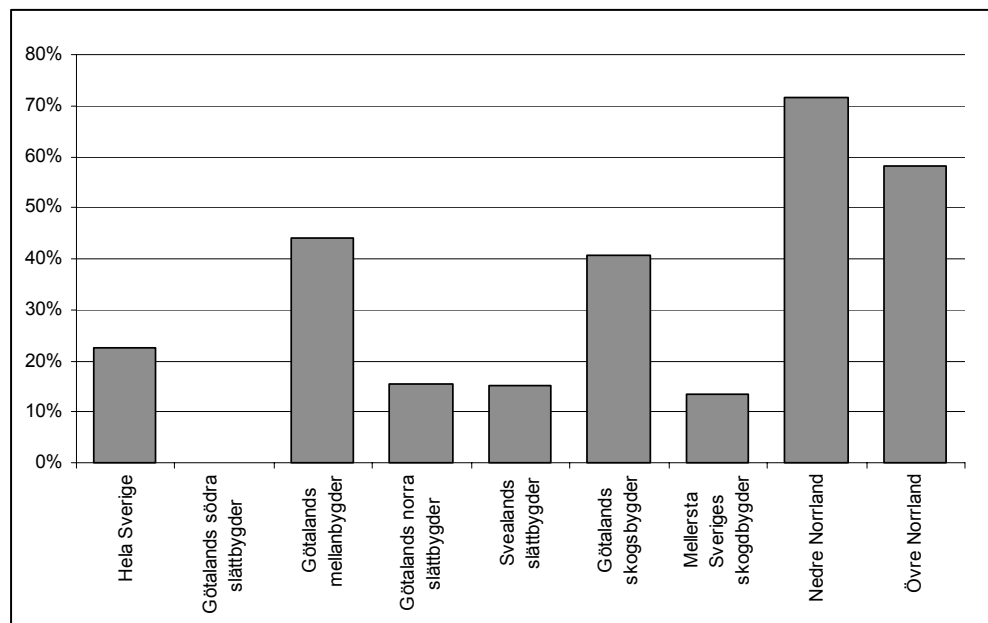
Mellan 2004 och 2005 beräknas priset på jordbruksmark ha ökat med minst 23 % för Sverige som helhet. Den största ökningen återfinns i Norrland samt i Götalands Skogsbygder och Mellanbygder, vilket kan förklaras av jordbruksreformen. I Götalands Södra Slättbygder har priset inte förändrats alls.

Sedan EU-inträdet har de genomsnittliga markpriserna stigit kontinuerligt och var år 2005 nästan tre gånger så höga som år 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.

Diagram 1. Utveckling av markpris i Sverige, index 1990=100¹



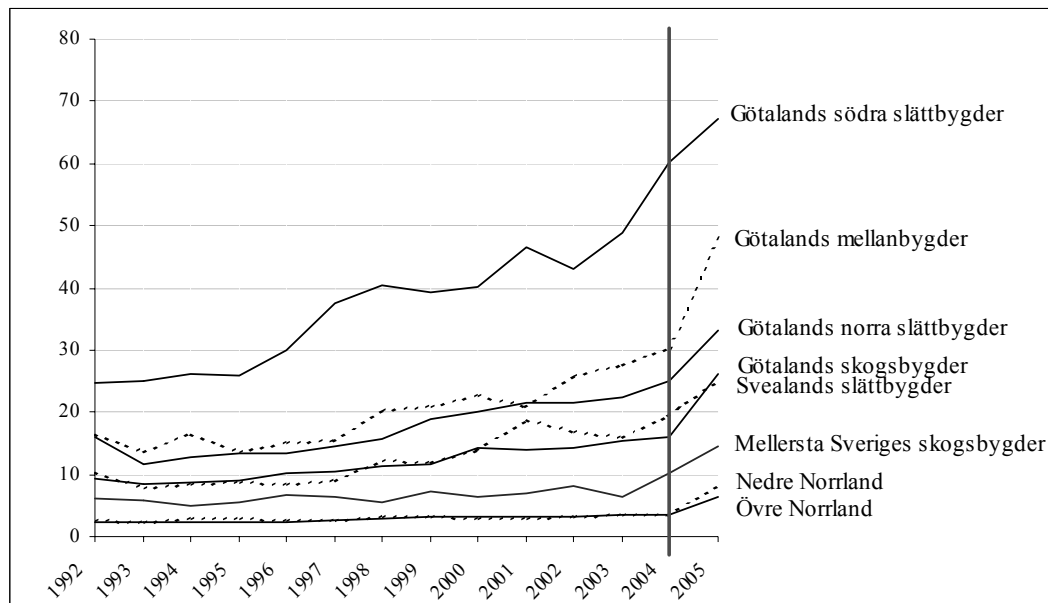
¹ Uppgifterna i diagrammet är justerade för den effekt som de ändrade taxeringsvärdena givit upphov till i beräkningsmetoden.

Diagram 2. Förändring av priset på jordbruksmark mellan 2004 och 2005, %¹

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

Den genomsnittliga utvecklingen av markpriser i olika delar av landet redovisas i diagram 3. 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. Denna skillnad har dock minskat mellan år 2004 och 2005 då priserna i Norrland, procentuellt sett stigit betydligt mer än i Sydsverige.

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

Diagram 3. Priser på jordbruksmark 1992-2005 per produktionsområde, tkr/ha¹

¹ Modellen för att beräkna markpriser har underskattat priserna under åren 1999 till 2004, vilket medför att prisförändringen mellan åren 2004 och 2005 också innehåller ackumulerade förändringar från tidigare år. Ett brott i tidsserien finns därför mellan år 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 1995-2005, tkr/ha

1. Average prices on agricultural land 1995-2005, 1000 SEK/ha

Område	1995	2001	2002	2003	2004	2005 ¹	2005 ²
Hela riket	10,8	18,4	18,5	19,4	22,4	26,9	31,1
<i>NUTSII</i>							
Stockholm	11,2	20,7	21,1	18,7	23,8	27,9	33,4
Östra Mellansverige	9,5	18,9	16,2	17,8	22,0	24,8	27,7
Småland med öarna	7,5	10,1	11,1	11,0	13,2	17,2	19,1
Sydsverige	21,8	38,9	37,2	40,4	44,1	51,6	58,4
Västsverige	12,4	18,6	18,7	19,5	20,9	24,7	29,9
Norra Mellansverige	4,9	6,6	6,7	5,5	6,3	9,0	13,2
Mellersta Norrland	2,5	2,6	2,7	2,9	3,1	5,3	6,7
Övre Norrland	2,3	3,4	3,4	3,6	3,7	5,7	6,9
<i>Produktionsområde</i>							
Götalands södra slättbygder	25,8	46,6	43,2	48,9	60,1	59,0	67,2
Götalands mellanbygder	13,8	20,9	26,0	27,6	30,2	42,8	47,9
Götalands norra slättbygder	13,3	21,4	21,4	22,5	25,1	28,3	33,2
Svealands slättbygder	8,7	18,9	17,0	16,1	19,4	21,9	25,2
Götalands skogsbygder	9,1	14,1	14,3	15,5	16,1	22,1	26,1
Mellersta Sveriges skogsbygder	5,4	6,9	8,1	6,5	10,1	11,0	14,6
Nedre Norrland	2,9	3,0	3,3	3,4	3,6	5,9	8,1
Övre Norrland	2,2	3,2	3,3	3,4	3,5	5,4	6,4

¹ Dessa priser, liksom de för 2001-2004, baseras på 98 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, 2004 och 2005

2. Area sold and number of sales used for estimates of prices on land 1995, 2004 and 2005

Redovisningsgrupp	Antal försäljningar			Försåld areal, ha		
	1995	2004	2005	1995	2004	2005
Hela riket	1 898	2 375	2 701	23 064	18 584	21 334
<i>NUTSII</i>						
Stockholm	39	39	45	432	412	365
Östra Mellansverige	222	302	355	3 789	3 358	4 314
Småland med öarna	279	346	375	3 453	2 868	2 475
Sydsverige	281	325	402	5 123	2 657	3 479
Västsverige	476	538	651	6 129	5 089	6 245
Norra Mellansverige	232	354	389	1 843	1 879	2 092
Mellersta Norrland	199	289	262	1 245	1 335	1 232
Övre Norrland	170	182	222	1 050	986	1 132
<i>Produktionsområde</i>						
Götalands södra slättbygder	130	117	163	3 055	1 047	1 518
Götalands mellanbygder	133	166	219	3 439	1 608	2 183
Götalands norra slättbygder	199	236	257	3 780	2 938	3 575
Svealands slättbygder	196	260	295	3 369	3 244	3 521
Götalands skogsbygder	598	712	824	5 426	5 307	5 738
Mellersta Sveriges skogsbygder	187	278	324	1 349	1 517	1 851
Nedre Norrland	253	389	355	1 464	1 763	1 673
Övre Norrland	202	217	264	1 182	1 160	1 275

3. Genomsnittliga priser för åkermark och betesmark 1990-2005, tkr/ha

3. Average prices on arable land and pasture land 1990-2005, 1000 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

¹ Dessa priser, liksom de för 2001-2004, baseras på 98 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 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.

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 senare 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

EUs 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 2007 kommer arrendepriser publiceras 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.

Prices on agricultural land has since 1995 increased on average with almost 200 %. There are big differences in prices between different parts of Sweden. In the plain district of southern Sweden the prices are on average 17 times the prices in the north of Sweden.

List of tables

Explanation of symbols	6
1. Average prices on agricultural land 1995-2005, 1000 SEK/ha	6
2. Area sold and number of sales used for estimates of prices on land 1995, 2004 and 2005	7
3. Average prices on arable land and pasture land 1990-2005, 1000 SEK/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
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