

Priser på jordbruksmark 2012

Agricultural land prices 2012

I korta drag

Priset på jordbruksmark gick ner 2 % under 2012

Det genomsnittliga priset på jordbruksmark i Sverige som helhet sjönk med 2 % mellan år 2011 och 2012. Prisutvecklingen skiljer sig mellan de olika regionerna och vissa regioner har haft en fortsatt prisuppgång. Mest steg priserna procentuellt sett i Övre Norrland med 16 % medan Svealands slättbygder var den region där genomsnittspriset på jordbruksmark sjönk mest (-9 %).

Det genomsnittliga priset för åkermark i Sverige beräknades år 2012 till 61 300 kr per hektar vilket är strax under 2011 års prisnivå. Högsta genomsnittliga priset år 2012 står Götalands södra slättbygder för med 146 700 kr per hektar medan Övre Norrland med 14 400 kr per hektar har det lägsta genomsnittspriset.

Till skillnad mot åkermarken har priset för betesmark gått upp med 8 % under år 2012 och en hektar betesmark i Sverige kostade i genomsnitt 23 200 kr per hektar år 2012.

Metoden för att skatta de genomsnittliga markpriserna är utvecklad av Jordbruksverket och baseras på försålda lantbruksfastigheter år 2012 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 ingår i beräkningarna. 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 1654-4072 Serie JO – Jordbruk, skogsbruk och fiske. Utkom den 29 augusti 2013.
Tidigare publicering: Se avsnittet Fakta om statistiken.
Utgivare av Statistiska meddelanden är Stefan Lundgren, SCB.

Innehåll

Statistiken med kommentarer	3
Tabeller	8
Teckenförklaring	8
1. Genomsnittliga priser på jordbruksmark 1995–2012, tkr/ha ¹	8
2. Försåld areal och antal försäljningar till grund för uppskattningar av markpriser 1995, 2011 och 2012 (Jordbruksmark)	9
3. Genomsnittliga priser på åkermark 1995–2012, tkr/ha ¹	10
4. Försåld areal och antal försäljningar till grund för uppskattningar av markpriser 1995, 2011 och 2012 (Åkermark)	11
5. Genomsnittliga priser på betesmark 1995–2012, tkr/ha ¹	12
6. Försåld areal och antal försäljningar till grund för uppskattningar av markpriser 1995, 2011 och 2012 (Betesmark)	13
7. Indexutvecklingen för priser på jordbruksmark 1995–2012 ¹ (1990=100)	14
8. Försåld areal, antal försäljningar samt genomsnittliga priser på åkermark indelat efter hur stor areal åkermark den försålda fastigheten innehöll, 2011 och 2012 ¹	15
Kartor	16
1. Produktionsområden (PO8)	16
1. NUTS II	17
Fakta om statistiken	18
Detta omfattar statistiken	18
Definitioner och förklaringar	18
Så görs statistiken	18
Statistikens tillförlitlighet	18
Bra att veta	19
Annan statistik	19
Elektronisk publicering	20
In English	21
Summary	21
Agricultural land prices 2012	21
List of tables	21
List of terms	22

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 ca 10 % vid föregående taxering (1998) till ca 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 taxeringsvärden för lantbruksfastigheter igen men denna gång kunde man inte urskilja någon förändring i jordbruksmarkens andel av det totala taxeringsvärdet.

Liknande scenario som skedde i och med 2005 års taxering kan även skönjas i och med 2011 års nytaxering. På riksnivå har jordbruksmarksvärdet år 2011 ungefär samma andel av fastighetens totala taxeringsvärde som år 2005 och år 2008. Bryts taxeringsvärdena ner på län så kan vi se att denna andel minskat för några län men ökat för många av de regioner där jordbruksmarkpriset är relativt högt och där majoriteten av Sveriges jordbruksmark finns. Vilket då i beräkningsmodellen leder till att priserna på jordbruksmark under åren 2009 och 2010 till viss del underskattats, på samma sätt som under åren 1999 till 2004, och hela den ackumulerade ökningen från år 2009 och 2010 kom inte med i beräkningarna förrän år 2011.

Justeringar i figurer och tabeller utifrån effekterna av 2005 och 2011 års taxeringar

Figur A har justerats för effekten av taxeringsförändringen år 2005 och år 2011 genom att den ackumulerade underskattningen fördelats jämnt över åren 1999–2004 samt 2009–2010.

I tabellerna har dubbelberäkningar gjorts för år 2011. Priserna för 2011 är beräknade både enligt 2011 års taxeringsnivå och 2008 års taxeringsnivå. 2011 års priser enligt 2008 års taxeringsnivå återspeglar bäst prisutvecklingen jämfört med 2010 medan 2011 års priser enligt 2011 års taxeringsnivå bäst återspeglar prisutvecklingen mellan 2011 och 2012 samt återger den genomsnittliga prisnivån för år 2011 bäst.

Markpriser i Sverige

Sedan EU-inträdet har det genomsnittliga priset för jordbruksmark per hektar stigit kontinuerligt. År 2012 var det genomsnittliga priset på en hektar åkermark i Sverige 5 gånger så högt som det var år 1995. En faktor som kan ha påverkat markpriserna, särskilt i skogsbygder, är 2005 års jordbruksreform. Även den relativt låga räntenivå sen år 2008 och goda spannmålspriser torde generellt sett varit gynnsamt för prisutvecklingen under ett par år. Under 2012 har dock de genomsnittliga jordbruksmarkspriserna i Sverige som helhet gått ner ett par procent enligt denna undersökning.

Alla priser avseende olika regioner som presenteras i texten avser regionsindelningen *produktionsområden*.

Jordbruksmark

Det genomsnittliga priset på jordbruksmark (åker + bete) år 2012 var 49 600 kr per hektar för Sverige som helhet vilket är 2 % lägre än år 2011. Prisutvecklingen skiljer sig åt i Sverige där östra delen av Svealand samt Götaland (bortsett mellanbygderna) har haft lägre genomsnittliga priser jämfört med 2011 medan priserna i norra Sverige stigit. Övre Norrland står för den största genomsnittliga prisökningen procentuellt sett (+16 %) medan priset i Svealands slättbygder sjunkit mest (-9 %).

Åkermark

En hektar åkermark i Sverige kostade år 2012 i genomsnitt 61 300 kr jämfört med 61 500 kr år 2011.

Priset på åkermark har ökat mest i Nedre och Övre Norrland samt i Götalands mellanbygder jämfört med 2011 medan priserna sjunkit mest i Svealands slättbygder. Högst genomsnittspris står Götalands södra slättbygder för med 146 700 kr per hektar och lägst genomsnittspris har Övre Norrland med 14 400 kr per hektar.

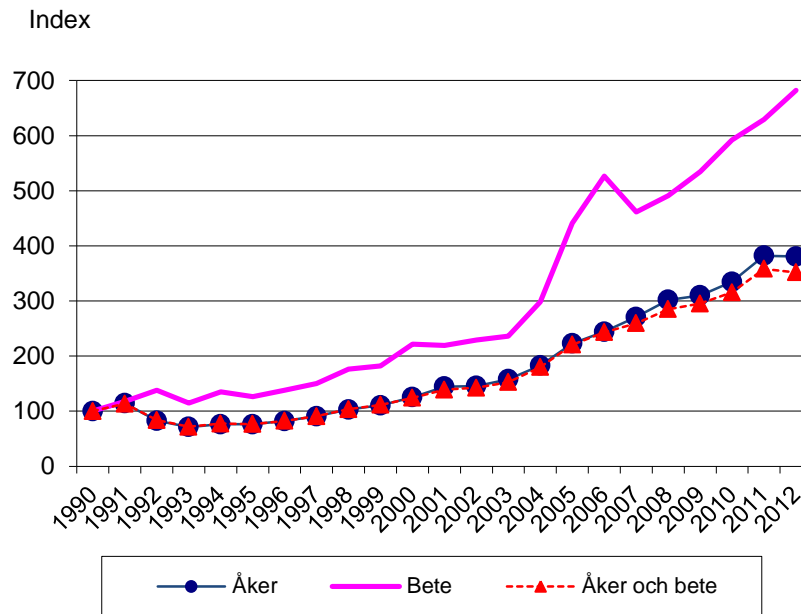
Betesmark

Det genomsnittliga priset på betesmark för hela riket ökade från 21 400 kr per hektar år 2011 till 23 200 kr per hektar år 2012 vilket motsvarar en ökning med 8 %.

För betesmark var det i Götalands norra slättbygder och Svealands slättbygder som de genomsnittliga priserna ökade mest mellan år 2011 och år 2012, 29 % respektive 25 %. Dyrast var betesmarken i Götalands södra slättbygder där genomsnittspriset låg på 56 600 kr per hektar år 2012.

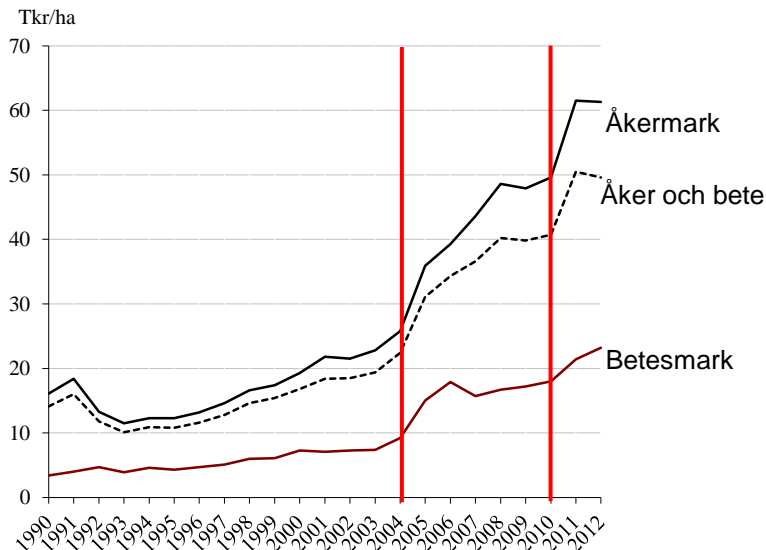
Hur kan åker- respektive betesmarkspriset ha en högre prisutveckling mellan två år jämfört med jordbruksmark som helhet?

Att detta scenario förekommer ibland beror på den beräkningsmetod som används. För jordbruksmark räknas först ett genomsnittligt pris ut för varje region genom att summan av den totala köpeskillning 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. Vissa år är det så att försåld areal betesmark i förhållande till försåld areal åkermark ökat jämfört med föregående år i några av de regioner där det finns som mest areal jordbruksmark. När sedan priset på riksnivå för jordbruksmark beräknas genom att genomsnittspriset för varje region (NUTSII) vägs upp med den totala arealen jordbruksmark som finns i regionen, enligt fastighetstaxeringsregistret, så kan det få den effekten.

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

1) Uppgifterna i diagrammet är justerade för den effekt som de ändrade taxeringsvärdena 2005 och 2011 givit upphov till i beräkningsmetoden. Justerade så att den prisnivåökning som skedde i och med 2005 resp. 2011 års taxering är jämnt fördelade på åren 1999-2004 resp. 2009-2010.

I figur A kan vi se att utvecklingen av markpriserna för riket har en positiv trend under 2000-talet och att den är särskilt tydlig efter 2005. Den relativa prisökningen har varit större för betesmark än för åkermark.

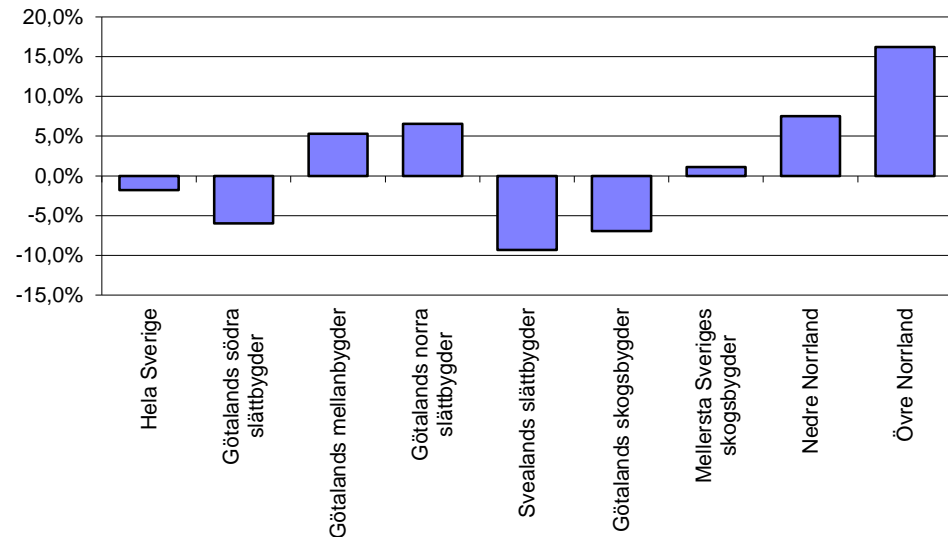
Figur B. Utveckling av markpriser i Sverige, tkr/ha¹

1) Uppgifterna i detta diagram är inte justerade för de effekter de ändrade taxeringsvärdena 2005 samt 2011 bidrog till i beräkningsmodellen. Modellen för att beräkna markpriser har underskattat priserna under åren 1999 till 2004 samt åren 2009 och 2010, vilket medför att prisförändringen mellan åren 2004 och 2005 samt mellan åren 2010 och 2011 också innehåller ackumulerade förändringar från åren 1998-2004 och åren 2009-2010. Ett brott i tidsserien finns därför mellan åren 2004 och 2005 samt mellan åren 2010 och 2011.

I Figur B presenteras den genomsnittliga prisnivån för såld jordbruksmark. År 2009 och år 2012 är de enda åren sedan år 1995 som vår prisstatistik på jordbruksmark resulterat i en negativ prisutveckling jämfört med året innan. 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 2012. Dessa "tillfälliga" nedgångar 2009 för jordbruksmark och år 2007 för betesmark kan nog betecknas som slumpmässiga då dessa oftast beror på att de försålda fastigheterna i en viss region är mindre exklusiva det aktuella året jämfört med året in-

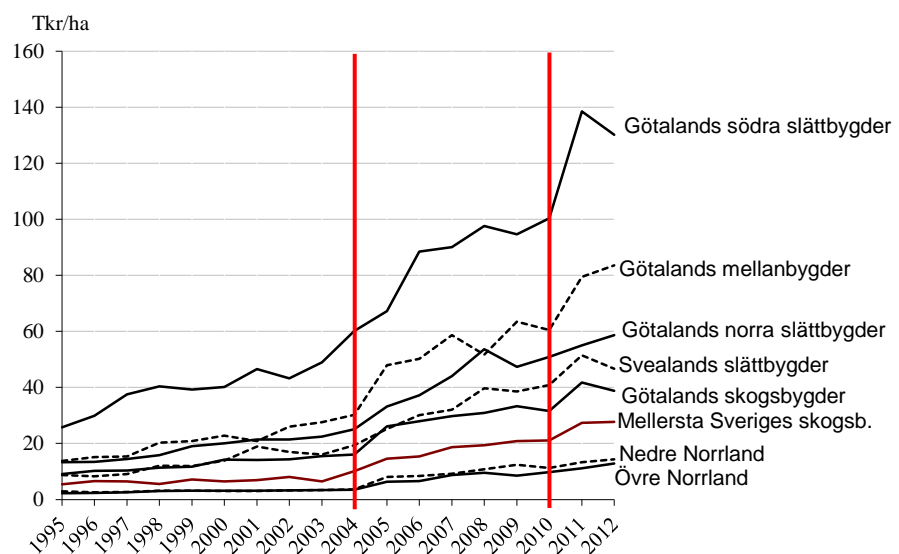
nan. Tillhör sedan en sådan region en av de regioner som har mest jordbruksmark i Sverige så påverkar det priset på riksnivå i hög utsträckning eftersom det priset viktas med de olika regionernas totala jordbruksmarksarealer. Om 2012 års prisnedgång på jordbruksmark tillhör en sådan tillfällig nedgång eller inte återstår att se.

Figur C. Förändring av priset på jordbruksmark mellan åren 2011 och 2012, procent



I figur C kan vi se att prisutvecklingen mellan åren 2011 och 2012 innebar en nedgång på ca 2 % på riksnivå. Vi kan också tydligt se att de genomsnittliga priserna har ökat i vissa regioner och minskat i andra. Priserna på jordbruksmark gick upp mest i norra Sverige med prisökningar på mellan 8 och 16 %. Götalands skogs- och södra slättbygder samt Svealands slättbygder hade prisnedgångar i intervallet 6–9 % mellan år 2011 och 2012.

Figur D. Priser på jordbruksmark åren 1995–2012 per produktionsområde, tkr/ha¹



1) Uppgifterna i detta diagram är inte justerade för de effekter de ändrade taxeringsvärdena 2005 samt 2011 bidrog till i beräkningsmodellen. Modellen för att beräkna markpriser har underskattat priserna under åren 1999 till 2004 samt åren 2009 och 2010, vilket medförde att prisförändringen mellan åren 2004 och 2005 samt mellan åren 2010 och 2011 också innehåller ackumulerade förändringar från åren emellan taxeringarna. Ett brott i tidsserien finns därför mellan åren 2004 och 2005 samt mellan åren 2010 och 2011.

Utvecklingen av de genomsnittliga priserna på jordbruksmark i olika delar av landet från EU-inträdet fram till år 2012 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 10 gånger högre än i Norrland.

I och med att de genomsnittliga markpriserna bygger på försålda fastigheter för varje enskilt år, där antal sålda objekt, förhållandet mellan mängden åker- resp. betesmark som sålts 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.

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 1995–2012, tkr/ha¹

1. Average price on agricultural land 1995–2012, 1 000 SEK/ha¹

Område	1995	2000	2005	2009	2010	2011 ²	2011 ³	2012
Hela riket	10,8	16,8	31,1	39,8	40,7	44,2	50,5	49,6
<i>NUTSII</i>								
Stockholm	11,2	19,8	33,4	48,8	48,7	47,9	56,9	52,9
Östra Mellansverige	9,5	16,6	27,7	39,3	39,3	42,3	52,1	50,2
Småland med öarna	7,5	10,6	19,1	27,5	25,6	28,9	35,2	36,3
Sydsverige	21,8	32,5	58,4	79,8	81,0	93,8	99,5	93,1
Västsverige	12,4	17,7	29,9	39,0	43,1	43,8	48,9	51,1
Norra Mellansverige	4,9	5,1	13,2	17,5	19,3	18,5	22,8	23,2
Mellersta Norrland	2,5	2,4	6,7	10,7	10,0	10,2	12,2	13,0
Övre Norrland	2,3	3,3	6,9	8,9	10,2	9,7	11,4	13,4
<i>Produktionsområde</i>								
Götalands södra slättbygder	25,8	40,1	67,2	94,6	100,3	127,9	138,5	130,2
Götalands mellanbygder	13,8	22,8	47,9	63,4	60,5	72,6	79,4	83,6
Götalands norra slättbygder	13,3	20,1	33,2	47,3	50,9	52,1	55,0	58,6
Svealands slättbygder	8,7	13,9	25,2	38,6	40,8	42,6	51,5	46,7
Götalands skogsbygder	9,1	14,2	26,1	33,3	31,6	36,7	41,7	38,8
Mellersta Sveriges skogsbygder	5,4	6,5	14,6	20,9	21,1	21,9	27,4	27,7
Nedre Norrland	2,9	3,0	8,1	12,4	11,3	11,6	13,3	14,3
Övre Norrland	2,2	3,2	6,4	8,5	9,8	9,5	11,1	12,9

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 fördelat enligt NUTSII använts som vägningstal.

²) Dessa priser, liksom 2009-2010, baseras på 2008 års taxeringsnivåer. Av de två kolumnerna med redovisade priser för 2011 återspeglar detta pris bäst prisförändringen jämfört med 2010. Genomsnittspriserna för åren 2009-2010 kan antas vara något underskattade.

³) Dessa priser baseras på 2011 års taxeringsnivå och återspeglar bäst prisutvecklingen mellan 2011 och 2012 samt den genomsnittliga prisnivån för 2011.

2. Försåld areal och antal försäljningar till grund för uppskattningar av markpriser 1995, 2011 och 2012 (Jordbruksmark)

2. Area sold and number of sales used for estimates of prices on land 1995, 2011 and 2012 (Agriculture land)

Redovisningsgrupp	Antal försäljningar			Försåld areal, ha		
	1995	2011	2012	1995	2011	2012
Hela riket	1 898	2 496	2 307	23 064	16 205	13 749
<i>NUTSII</i>						
Stockholm	39	42	37	432	252	247
Östra Mellansverige	222	306	276	3 789	2 608	2 172
Småland med öarna	279	366	325	3 453	2 379	1 972
Sydsverige	281	343	325	5 123	2 571	2 141
Västsverige	476	528	492	6 129	4 081	3 303
Norra Mellansverige	232	374	343	1 843	1 717	1 459
Mellersta Norrland	199	312	296	1 245	1 426	1 246
Övre Norrland	170	225	213	1 050	1 171	1 209
<i>Produktionsområde</i>						
Götalands södra slättbygder	130	130	116	3 055	879	838
Götalands mellanbygder	133	184	176	3 439	1 652	1 343
Götalands norra slättbygder	199	210	186	3 780	2 186	1 441
Svealands slättbygder	196	256	242	3 369	2 176	1 957
Götalands skogsbygder	598	740	689	5 426	4 627	4 053
Mellersta Sveriges skogsbygder	187	290	265	1 349	1 543	1 237
Nedre Norrland	253	429	380	1 464	1 871	1 527
Övre Norrland	202	257	253	1 182	1 271	1 353

3. Genomsnittliga priser på åkermark 1995–2012, tkr/ha¹**3. Average price on arable land 1995–2012, 1 000 SEK/ha¹**

Område	1995	2000	2005	2009	2010	2011 ²	2011 ³	2012
Hela riket	12,3	19,3	35,9	47,9	49,6	54,3	61,5	61,3
<i>NUTSII</i>								
Stockholm	12,2	22,0	39,0	58,5	56,5	59,2	68,7	58,6
Östra Mellansverige	10,5	18,5	31,9	45,2	45,9	49,9	60,8	58,9
Småland med öarna	10,0	13,4	24,0	36,5	33,2	36,7	45,0	46,4
Sydsverige	23,9	37,4	70,6	95,5	99,8	117,4	123,3	118,4
Västsverige	13,9	20,3	33,9	45,5	50,1	51,4	57,3	62,3
Norra Mellansverige	5,4	5,6	15,0	19,8	22,3	21,0	25,9	26,8
Mellersta Norrland	2,9	2,9	7,9	12,6	11,6	12,0	14,2	15,0
Övre Norrland	2,5	3,6	7,3	10,1	11,1	10,9	12,8	14,6
<i>Produktionsområde</i>								
Götalands södra slättbygder	26,9	42,2	73,3	103,9	113,0	141,5	153,5	146,7
Götalands mellanbygder	17,1	26,6	55,1	78,1	74,1	85,1	94,4	99,9
Götalands norra slättbygder	14,3	22,4	35,9	52,4	57,4	59,3	62,7	65,8
Svealands slättbygder	9,2	14,9	28,2	43,6	45,6	49,3	58,8	52,7
Götalands skogsbygder	11,3	17,8	33,3	42,8	41,0	46,9	53,2	51,8
Mellersta Sveriges skogsbygder	6,2	7,3	16,8	24,3	24,7	24,9	30,9	32,5
Nedre Norrland	3,2	3,4	9,2	14,2	13,1	13,6	15,4	16,3
Övre Norrland	2,5	3,5	7,1	9,9	10,9	10,8	12,6	14,4

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 fördelat enligt NUTSII använts som vägningstal.

²) Dessa priser, liksom 2009-2010, baseras på 2008 års taxeringsnivåer. Av de två kolumnerna med redovisade priser för 2011 återspeglar detta pris bäst prisförändringen jämfört med 2010. Genomsnittspriserna för åren 2009-2010 kan antas vara något underskattade.

³) Dessa priser baseras på 2011 års taxeringsnivå och återspeglar bäst prisutvecklingen mellan 2011 och 2012 samt den genomsnittliga prisnivån för 2011.

4. Försåld areal och antal försäljningar till grund för uppskattningar av markpriser 1995, 2011 och 2012 (Åkermark)

4. Area sold and number of sales used for estimates of prices on land 1995, 2011 and 2012 (Arable land)

Redovisningsgrupp	Antal försäljningar			Försåld areal, ha		
	1995	2011	2012	1995	2011	2012
Hela riket	1 661	2 042	1 808	18 660	12 100	9 948
<i>NUTSII</i>						
Stockholm	34	31	26	354	187	188
Östra Mellansverige	211	251	215	3 147	2 015	1 591
Småland med öarna	219	290	236	2 098	1 518	1 203
Sydsverige	247	262	232	4 443	1 819	1 458
Västsverige	430	423	378	5 146	3 119	2 361
Norra Mellansverige	197	312	275	1 569	1 365	1 127
Mellersta Norrland	174	271	256	997	1 092	963
Övre Norrland	149	202	190	906	985	1 057
<i>Produktionsområde</i>						
Götalands södra slättbygder	126	107	100	2 848	735	684
Götalands mellanbygder	118	150	126	2 495	1 210	953
Götalands norra slättbygder	190	182	157	3 318	1 767	1 158
Svealands slättbygder	186	211	190	2 992	1 752	1 502
Götalands skogsbygder	488	555	481	3 745	2 938	2 387
Mellersta Sveriges skogsbygder	160	242	210	1 062	1 230	925
Nedre Norrland	224	369	326	1 213	1 421	1 190
Övre Norrland	169	226	218	987	1 047	1 149

5. Genomsnittliga priser på betesmark 1995–2012, tkr/ha¹**5. Average price on permanent grassland 1995–2012, 1 000 SEK/ha¹**

Område	1995	2000	2005	2009	2010	2011 ²	2011 ³	2012
Hela riket	4,3	7,3	15,0	17,2	18,0	18,1	21,4	23,2
<i>NUTSII</i>								
Stockholm	6,7	10,2	19,0	20,7	22,5	20,1	22,9	34,5
Östra Mellansverige	5,1	7,6	12,4	17,0	18,8	17,9	22,4	26,3
Småland med öarna	3,6	5,6	9,5	15,1	13,7	14,4	17,9	20,6
Sydsverige	8,1	12,3	26,5	34,1	36,4	38,8	41,8	39,2
Västsverige	4,8	8,1	13,0	17,0	19,6	18,3	21,7	22,8
Norra Mellansverige	2,2	2,6	5,9	8,0	8,2	8,5	11,1	11,3
Mellersta Norrland	1,2	1,4	2,9	4,4	4,5	4,6	5,8	6,3
Övre Norrland	1,1	1,4	2,9	3,4	3,2	3,8	4,3	5,1
<i>Produktionsområde</i>								
Götalands södra slättbygder	10,0	16,7	36,3	35,7	58,7	59,0	62,0	56,6
Götalands mellanbygder	5,1	10,8	23,2	32,0	26,0	34,5	38,4	44,0
Götalands norra slättbygder	6,0	8,4	15,2	21,3	22,5	20,5	22,6	29,2
Svealands slättbygder	5,2	7,9	12,6	16,4	18,9	18,0	21,5	26,8
Götalands skogsbygder	4,2	7,1	12,5	16,0	15,8	18,7	21,5	20,3
Mellersta Sveriges skogsbygder	2,4	3,5	6,8	10,1	11,1	10,2	13,9	13,6
Nedre Norrland	1,3	1,5	3,7	5,5	5,2	5,2	6,6	7,1
Övre Norrland	1,1	1,3	2,4	3,1	3,4	3,6	4,1	4,6

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 fördelat enligt NUTSII använts som vägningstal.

²) Dessa priser, liksom 2009-2010, baseras på 2008 års taxeringsnivåer. Av de två kolumnerna med redovisade priser för 2011 återspeglar detta pris bäst prisförändringen jämfört med 2010. Genomsnittspriserna för åren 2009-2010 kan antas vara något underskattade.

³) Dessa priser baseras på 2011 års taxeringsnivå och återspeglar bäst prisutvecklingen mellan 2011 och 2012 samt den genomsnittliga prisnivån för 2011.

6. Försåld areal och antal försäljningar till grund för uppskattningar av markpriser 1995, 2011 och 2012 (Betesmark)

6. Area sold and number of sales used for estimates of prices on land 1995, 2011 and 2012 (Permanent grassland)

Redovisningsgrupp	Antal försäljningar			Försåld areal, ha		
	1995	2011	2012	1995	2011	2012
Hela riket	970	1 323	1 260	4 313	4 105	3 801
<i>NUTSII</i>						
Stockholm	18	26	21	78	65	59
Östra Mellansverige	111	166	158	640	593	581
Småland med öarna	230	272	243	1 355	861	769
Sydsverige	148	185	199	680	752	683
Västsverige	287	318	313	983	962	942
Norra Mellansverige	81	141	149	256	352	332
Mellersta Norrland	64	146	125	209	334	283
Övre Norrland	31	69	52	112	186	152
<i>Produktionsområde</i>						
Götalands södra slättbygder	44	45	52	207	144	154
Götalands mellanbygder	79	93	108	944	442	390
Götalands norra slättbygder	94	114	86	462	419	283
Svealands slättbygder	86	129	126	376	424	455
Götalands skogsbygder	469	551	529	1 681	1 689	1 666
Mellersta Sveriges skogsbygder	86	111	124	284	313	312
Nedre Norrland	71	192	159	213	450	337
Övre Norrland	41	88	76	146	224	204

7. Indexutvecklingen för priser på jordbruksmark 1995–2012¹ (1990=100)

7. Price index on agriculture land 1995–2012 (1990=100)¹

Område	1995	2000	2005	2009	2010	2011	2012
Hela riket	77	119	221	282	289	358	352
<i>NUTSII</i>							
Stockholm	74	131	221	323	322	377	350
Östra Mellansverige	73	128	214	304	304	403	388
Småland med öarna	90	128	230	331	308	424	437
Sydsverige	79	117	211	288	292	359	336
Västsverige	73	105	177	230	255	289	302
Norra Mellansverige	90	93	241	320	353	417	424
Mellersta Norrland	76	72	202	323	302	368	393
Övre Norrland	55	79	166	214	245	274	322
<i>Produktionsområde</i>							
Götalands södra slättbygder	80	124	208	293	310	429	403
Götalands mellanbygder	70	115	243	321	306	402	423
Götalands norra slättbygder	72	108	179	255	274	296	316
Svealands slättbygder	83	133	241	369	390	493	447
Götalands skogsbygder	82	128	235	300	285	376	350
Mellersta Sveriges skogsbygder	68	82	184	264	266	346	350
Nedre Norrland	81	83	225	345	314	370	397
Övre Norrland	55	79	159	211	243	276	320

1) Uppgifterna i denna tabell är inte justerade för de effekter de ändrade taxeringsvärdena 2005 samt 2011 bidrog till i beräkningsmodellen. Modellen för att beräkna markpriser har underskattat priserna under åren 1999 till 2004 samt åren 2009 och 2010, vilket medförde att prisförändringen mellan åren 2004 och 2005 samt mellan åren 2010 och 2011 också innehåller ackumulerade förändringar från åren innan. Ett brott i tidsserien finns därför mellan åren 2004 och 2005 samt mellan åren 2010 och 2011.

8. Försåld areal, antal försäljningar samt genomsnittliga priser på åkermark indelat efter hur stor areal åkermark den försålda fastigheten innehöll, 2011 och 2012¹

8. Area sold, number of sales and average prices for arable land divided in area of arable land, 2011 and 2012¹

Redovisningsgrupp	Antal försäljningar		Försåld areal, ha		Pris per hektar, (tkr)	
	2011	2012	2011	2012	2011	2012
Produktionsområden						
Götalands södra slättbygder	107	100	735	684	153,5	146,7
1-10 ha	89	81	405	289	155,1	143,4
>10 ha	18	19	330	395	151,5	149,1
Götalands mellanbygder	150	126	1 210	953	94,4	99,9
1-10 ha	108	96	456	438	101,0	98,6
>10 ha	42	30	754	515	90,4	101,0
Götalands norra slättbygder	182	157	1 767	1 158	62,7	65,8
1-10 ha	127	127	523	558	52,4	64,7
>10 ha	55	30	1 244	600	67,0	66,8
Svealands slättbygder	211	190	1 752	1 502	58,8	52,7
1-10 ha	152	148	620	640	64,3	55,3
>10 ha	59	42	1 132	862	55,7	50,8
Götalands skogsbygder	555	481	2 938	2 387	53,2	51,8
1-10 ha	502	438	1 858	1 681	50,3	50,8
>10 ha	53	43	1 080	706	58,3	54,1
Mellersta Sveriges skogsbygder	242	210	1 230	925	30,9	32,5
1-10 ha	220	194	766	634	31,9	32,0
>10 ha	22	16	464	291	29,2	33,6
Nedre Norrland	369	326	1 421	1 190	15,4	16,3
1-10 ha	350	315	1 054	994	16,3	16,6
>10 ha	19	11	367	196	12,9	14,6
Övre Norrland	226	218	1 047	1 149	12,6	14,4
1-10 ha	211	203	774	772	11,9	13,9
>10 ha	15	15	273	377	14,6	15,3
Hela riket²	2 042	1 808	12 100	9 948	61,5	61,3
1-10 ha	1 759	1 602	6 456	6 006	49,6	48,1
11-50 ha	276	203	5 171	3 750	63,1	65,4
>51 ha	7	3	473	192	49,7	31,7

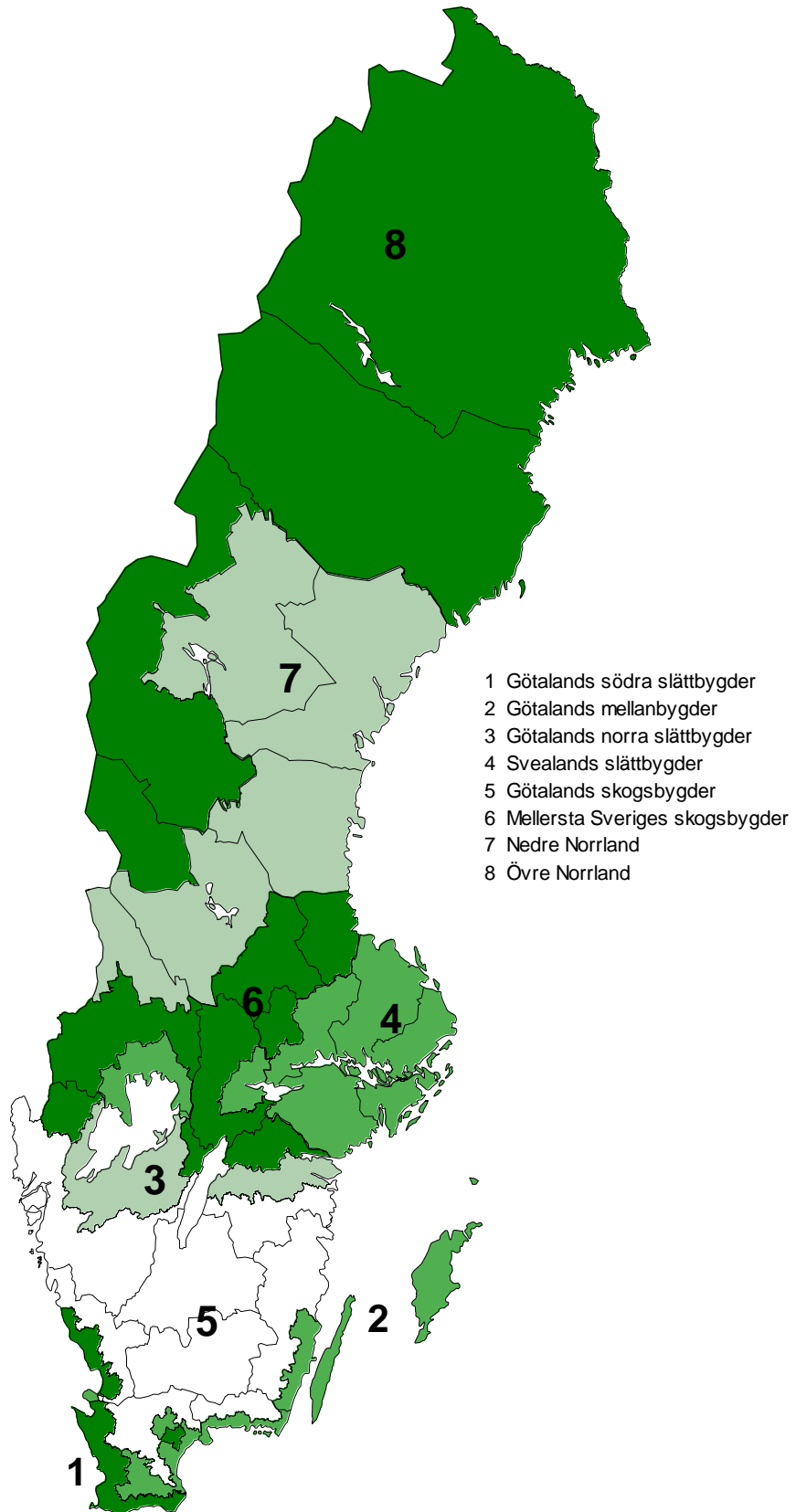
1) Eftersom antalet försålda fastigheter i den största arealgruppen ">51 ha" är så få per produktionsområde redovisas den endast på riksnivå. Inom varje produktionsområde har gruppen "> 51 ha" lagts till "11-50 ha" och döpts om till ">10 ha".

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

Kartor

1. Produktionsområden (PO8)

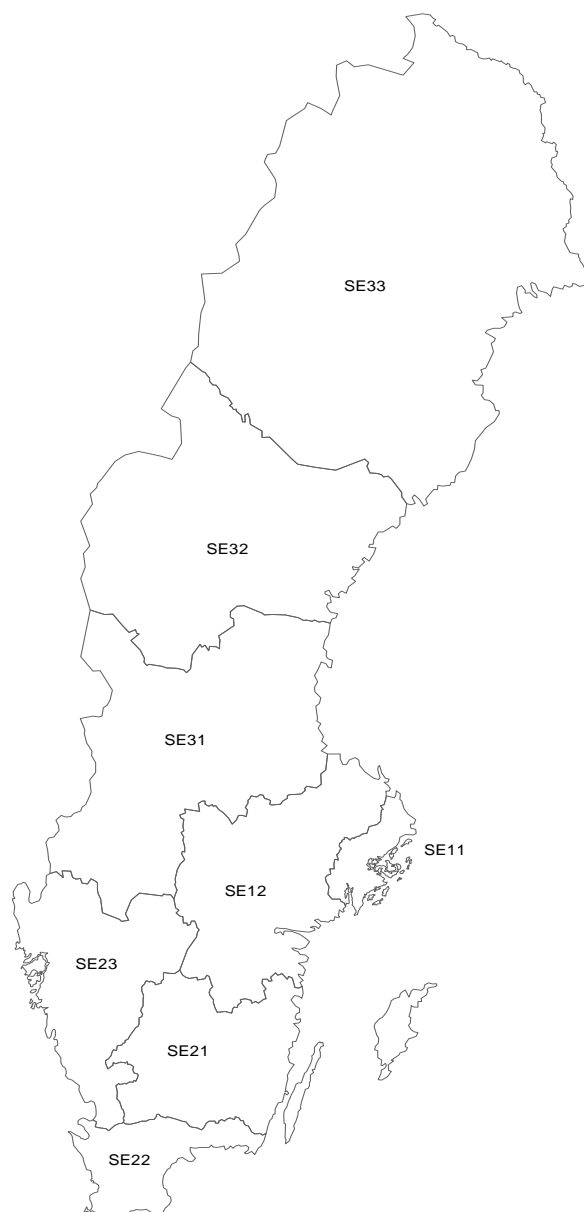
1. Production areas (PO8)



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’s 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 2011 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. Likande scenario som skedde i och med 2005 års taxering kan även skönjas i och med 2011 års nytaxering. På riksnivå har jordbruksmarksvärdet år 2011 samma andel av fastighetens totala taxeringsvärde som år 2005 och år 2008. Bryts taxeringsvärdena ner på län så kan vi se att denna andel minskat för några län men ökat för många av de regioner där jordbruksmarkpriset är relativt högt och där majoriteten av Sveriges jordbruksmark finns. Med den beräkningsmetod som används leder detta till att priserna på jordbruksmark under åren 2009 och 2010 till viss del underskattats, på samma sätt som under åren 1999 till 2004, och den ackumulerade prisnivåökningen kommit med först i beräkningarna till år 2011.

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 över tiden är inte de uppskattade nivåerna på markpriserna helt jämförbara mellan länderna. Dock har nu Eurostat, i samarbete med medlemsländerna, tagit fram en gemensam metodologi för att ta fram mark- och arrendepriser för att harmonisera definitionerna som ökar jämförbarheten och därmed användningen. Denna gemensamma metodologi började gälla för mark- och arrendepriserna avseende år 2010. Dock har inte alla medlemsländer kommit igång än.

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

Annan statistik

I början av år 2013 publicerades genomsnittliga arrendepriser avseende år 2011 och 2012 i det Statistiska meddelandet JO39SM1301.

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

In English

Summary

Agricultural land prices 2012

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 by using the assessed values to determine the proportion of the agricultural land value of the total selling price.

Between 2011 and 2012 the price on agricultural land has decreased on average with 2 %. The price on agricultural land was almost five times higher 2012 compared to 1995 and the average price was estimated to 49,600 SEK per hectare. During 2012 the average price has increased in some regions and decreased in others. Increased in the northern parts of Sweden and the central districts in Götaland while the average price has decreased in most of the southern and eastern parts of Sweden. The price per hectare agricultural land was still highest in the south with an average price of 130,200 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.

One hectare arable land had an average price of 61,300 SEK in 2012 in Sweden and one hectare grazing land cost 23,200 SEK.

List of tables

Explanation of symbols	8
1. Average prices on agricultural land 1995–2012, 1 000 SEK/ha ¹	8
2. Area sold and number of sales used for estimates of prices on land 1995, 2011 and 2012 (Agriculture land)	9
3. Average prices on arable land 1995–2012, 1 000 SEK/ha ¹	10
4. Area sold and number of sales used for estimates of prices on land 1995, 2011 and 2012 (Arable land)	11
5. Average prices on permanent grassland 1995–2012, 1 000 SEK/ha ¹	12
6. Area sold and number of sales used for estimates of prices on land 1995, 2011 and 2012 (Permanent grassland)	13
7. Price index on agriculture land 1995–2012 (1990=100) ¹	14
8. Area sold, number of sales and average prices for arable land divided in area of arable land, 2011 and 2012 ^{1,2}	15

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 land
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
Svealands slättbygder	Plain districts in Svealand
Taxeringsvärde	Assessed value
Uppskattning	Estimate
Åkermark	Arable land