

Utvecklingen av arrende-, mark- och fastighetspriser i jordbruket.

Sveriges officiella statistik

Utvecklingen av arrende-,
mark- och fastighetspriser i
jordbruket.

Trends in agricultural rents,
land prices and real estate
prices.

Official Statistics of Sweden

Statistikenheten
2001-03-29

Referens
Anders Grönvall
Tomas Eriksson

036-15 56 97
036-15 56 98

Innehåll

Sammanfattning	3
Summary	5
1 Inledning	7
2 Faktorer bakom fastighets-, mark- och arrendepriiser inom jordbruket	9
3 Arrendepriiser i Sverige	11
3.1 Inledning.....	11
3.2 Jämförbarhet med tidigare redovisade uppgifter	11
3.3 Företagsstruktur	12
3.4 Geografisk indelning	13
3.5 Företagens arrendeförhållande	15
3.6 Arrendepriiser	15
3.6.1 Arrendepriiser på jordbruksmark.....	16
3.6.2 Arrendepriiser på åkermark	18
4 Arrendepriiser i EU-länder	21
5 Markpriser i Sverige	25
5.1 Dataunderlag och beräkningsmetod	25
5.2 Prisutveckling	26
6 Markpriser i EU-länder	29
7 Fastighetspriser i Sverige	31
8 Metoder	33
8.1 Metoder för uppgiftsinsamling	33
8.2 Bearbetning och granskning	33
8.3 Metoder för beräkningar	34
Bilaga 1 : Tabeller (utifrån diagram i rapporten)	35
Bilaga 2 : Utskickad enkät avseende arrendepriiser	41

Sammanfattning

Denna rapport avser att ge en sammanfattning av de fastighets-, mark- och arrendepriiser för jordbrukssektorn som beräknas på olika håll.

Arrendepriisundersökningar genomförs av Jordbruksverket medan fastighets- och markpriser beräknas av Statistiska centralbyrån. Vissa jämförelser görs även med prisutvecklingen i andra EU-länder där beräkningarna genomförts av respektive land.

Priserna på jordbruksarrenden steg i genomsnitt med 2 % mellan 1994 och 1995 för att till 1996 och 1997 stiga med lite drygt 5 %. Prishöjningarna dessa år kan förmodligen till stor del tillskrivas 1995 års EU-medlemskap. Inträdet i EU innebar en jordbrukspolitik med inriktning mot mer direktstöd som t ex arealbidrag, vilket borde ha inneburit ökade arrendeavgifter. Det senaste året har prishöjningen legat på ca 2 %.

Arrendepriisundersökningen visar också att åkermark betingar ett högre arrendepriis än betesmark i de jordbruksdominerade södra landsdelarna medan priset i de nordligare områdena är ungefär lika högt för åker- som för betesmark.

Vid jämförelser med andra EU-länder framkommer att Sverige har de lägsta statistiskt redovisade arrendepriiserna bland jämförbara länder. Olika beräkningsmetoder försvårar dock jämförelser mellan länder och resultaten bör tolkas med försiktighet.

Det genomsnittliga priset på jordbruksmark har stigit kraftigare än arrendepriiserna sedan 1994. De största prisökningarna har skett i Götalands södra slättbygder där ökningen mellan 1995 och 1998 var över 50 %. En liten tillbakagång skedde dock 1999. Eftersom antalet köp av jordbruksmark är förhållandevis litet varje år, bör skillnader mellan enstaka år tolkas med viss försiktighet.

Även det statistiskt redovisade priset på jordbruksmark ligger på en betydligt lägre nivå i Sverige än i andra jämförbara EU-länder. Prisutvecklingen de senaste åren har dock varit kraftigare i Sverige än i andra länder. Olikheter i beräkningsmetoder förekommer emellertid även här.

Prisbilden geografiskt sett mellan arrendepriiset och priset på jordbruksmark är i stort sett identisk. Prisnivån i Sydsverige är omkring tio gånger högre än i Norra Sverige.

Priset på jordbruksfastigheter behandlas också i rapporten. Av redovisad prisutveckling framgår att priserna steg med ca 13 % mellan 1996 och 1997, med ca 8 % mellan 1997 och 1998 samt med ca 7 % mellan 1998 och 1999.

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.

The estimations of agricultural rents are based on sample surveys with postal enquiries. Concerning the last year about 1 800 farmers have been included in the sample, which are stratified. The questionnaires are worked out in a way that it is possible to estimate the rented values of only the arable land, which means that rented values of living houses or other buildings are not included in the estimates of agricultural rents delivered to Eurostat.

In chapter 2 of this report, the factors behind the price trends are discussed. The agricultural rents in Sweden are presented in chapter 3. There has been an upward trend in the rents since 1995, especially in the south of Sweden. In chapter 4, in which rents for some of the EU Member States are shown, it can be seen that the rents in Sweden seem to be low compared to some other Member States. However there are difficulties to compare rents in different countries because of differences in calculation methods.

The agricultural land prices in Sweden are presented in chapter 5. Also for these prices, there has been an upward trend since 1995, especially in the south of Sweden. In chapter 6, in which land prices for some of the EU Member States are shown, it can be seen that the land prices rents in Sweden are low compared to some other Member States. As for rents, there are difficulties to compare agricultural land prices in different countries because of differences in calculation methods.

In chapter 7 the agricultural real estate prices are presented. Here are included also prices which can be contributed to buildings and other kinds of land. These prices are not included in the presented agricultural land prices in chapter 3.

1 Inledning

Inom EU redovisas både arrendepriiser och priser på jordbruksmark från 1973 för de flesta medlemsländerna. I samband med EU-inträdet framkom därför önskemål om att dessa priser skulle redovisas även för Sverige. Av denna anledning har Jordbruksverket 6 gånger genomfört statistiska undersökningar för att belysa arrendepriiser och deras utveckling. Vidare har vid Jordbruksverket utvecklat en metod för att uppskatta hektarpriser vid försäljning av jordbruksmark utifrån det grundmaterial som Statistiska centralbyrån använder vid framtagande av prisstatistik för jord- och skogsbruksfastigheter. Det kan här nämnas att Statistiska centralbyråns prisstatistik avser köp av hela eller delar av fastigheter, vilket innebär att priserna i många fall inte enbart beror av tillhörande jordbruksmark utan även av tillhörande byggnader och skog. Detta är också fallet med de arrendepriiser som redovisas.

I denna rapport redovisas resultaten från de arrendepriisundersökningar och markprisberäkningar som Jordbruksverket genomfört eller initierat och som redovisats till EU:s statistikkontor Eurostat. Vidare görs en översiktlig redovisning av vissa av de mark- och arrendepriiser som Eurostat redovisat för andra länder samt jämförelser med de svenska priserna. Slutligen görs även vissa jämförelser mellan de senaste årens prisutveckling av mark och prisutveckling av lantbruksfastigheter enligt Statistiska centralbyrån.

2 Faktorer bakom fastighets-, mark- och arrendepriiser inom jordbruket

Prisutvecklingen på fastigheter och mark beror av många faktorer. Det är välkänt att den allmänekonomiska utvecklingen har stor betydelse för bl.a. de olika fastighetsmarknaderna. Dessa marknader är även beroende av speciella ekonomiska och andra faktorer, vilka har varierande betydelse för de skilda marknaderna. Dessa faktorer samvarierar, varför det är svårt att isolera vissa effekter vid bedömningar av prisutvecklingen. Några faktorer som torde vara av stor betydelse för prisutveckling på jordbruksfastigheter och jordbruksmark är följande:

- lönsamhet inom jord- (och skogs-) bruk
- samhällsekonomisk utveckling
- skatte- och jordförvärvslagar
- geografisk belägenhet
- bostads-, miljö- och fritidsvärden

Den viktigaste faktorn bakom prisutvecklingen på jordbruksfastigheter där jordbruksproduktion bedrivs som heltidssysselsättning, torde vara den förväntade lönsamheten inom jordbruksdriften. Lönsamhetsutvecklingen beror främst av relationen mellan priser på jordbruksprodukter och storleken av direktstöd å ena sidan och priset på produktionsmedel å andra sidan. Historiskt sett tycks en god lönsamhet i jordbruket med något eller några års eftersläpning avspeglade sig i fastighetspriserna. Under de senaste åren kan prisutvecklingen ha påverkats av sådana faktorer som hur det svenska jordbruket förväntas hävda sig på den gemensamma marknaden, hur EU:s jordbrukspolitik väntas komma att förändras i fråga om bl.a. stödformer och stödnivåer, växelkursernas utveckling m.m.

Den samhällsekonomiska utvecklingen, i form av aktiemarknadens utveckling, räntenivåer, inflation och industrikonjunktur utgör också en viktig faktor i prisbildningen. T.ex. medför låga realräntor att lånen blir mindre betungande vilket påverkar lönsamheten. Denna faktor har antagligen påverkat prisutvecklingen under 1970-talet i höjande riktning. Omvänt påverkas lönsamheten negativt av höga realräntenivåer, vilket påverkar prisutvecklingen i negativ riktning. Vinsthämtningar på t.ex. aktiemarknaden medför inte sällan investeringar i fastigheter, däribland jordbruksfastigheter.

Jordförvärvslagen har under senare årtionden i varierande grad påverkat möjligheterna att avyttra jordbruksfastigheter till önskat pris. Syftet med denna lag har varierat under olika perioder. T.ex. fastställde denna lag under 1960-talet principen om jordbrukets rationaliseringsprocess samt förhindrandet av "olämpliga förvärv, t.ex. i spekulations syfte". Senare betonades att lagen framförallt skulle främja familjejordbruket, sambandet ägande och brukande samt gynna rationaliseringsprocessen. Vidare skulle lagen understödja de regionalpolitiska strävandena i landet och en prisprövning skulle göras, vilket innebar att lantbruksnämnden kunde vägra förvärvstillstånd om priset ansågs vara för högt. Vid slutet av 1980-talet mjukades förvärvshindren p.g.a. rationalisering, högt pris och kapitalplacering upp. Den 1 juli 1991 slopades förvärvsprövningen för flertalet förvärv.

Några delar av skattelagstiftningen som påverkar prisbilden är t.ex. reglerna för beskattning av jordbrukarbostäder, avdragsmöjligheter för skuldräntor samt möjligheterna att kvitta minusresultat inom jordbruket mot tjänsteinkomst. Dessutom utgör jordbruksmark, utöver att vara en produktionsfaktor, också en del i ägarens förmögenhet varför förmögenhetsbeskattningens utformning påverkar prisbilden.

Det finns också andra, inte jordbruksekonomiska faktorer, som påverkar prisnivån och prisutvecklingen på jordbruksfastigheter. En sådan viktig faktor är den geografiska belägenheten, såsom närhet till större tätort eller vackert läge. Närhet till tätort påverkar i vissa fall transportkostnader för försålda jordbruksprodukter eller inköpta produktionsmedel men också tillgänglighet till skol- och daghemsverksamhet för barn, till arbetsplatser för familjemedlemmar eller vissa typer av fritidsaktiviteter. Jordbruksmark kan även betinga högre pris på grund av förväntningar om att det skall bli industrimark eller bebyggas med bostäder.

Andra inte jordbruksekonomiska faktorer bakom prisbilden är möjligheterna för icke aktiva jordbrukare att bo rymligt och i naturskön miljö på pendlingsavstånd från arbetet samt med goda möjligheter att bedriva vissa typer av fritidsaktiviteter, t.ex. hästhållning. En allt viktigare faktor under senare år har även utländska köpare blivit. Penningstarka utländska köpare har större möjlighet att investerar stora belopp på fritidshus och fastigheter i Sverige.

Även arrendepriser är av intresse som en indikator på markens värde som produktionsfaktor. Arrendering, som sker inom olika regelverk i olika länder, tillåter en flexibel, produktiv och därmed effektiv användning av mark. Eftersom vissa av de viktigare faktorerna som påverkar prisutvecklingen på mark även påverkar prisutvecklingen på arrenden, kan prisutvecklingen på jordbruksmark och arrenden delvis förväntas förändras på samma sätt. Liksom för markpriser, beror arrendeprisnivån av ett stort antal faktorer, både sådana som har anknytning till jordbruksproduktionen och sådana som inte har det.

3 Arrendepriiser i Sverige.

3.1 Inledning.

I följande avsnitt presenteras resultaten av den arrendepriisundersökning som Jordbruksverket genomfört år 2000 samt jämförelser med resultat från tidigare undersökningar. Som bakgrund presenteras även uppgifter om arrendeförhållanden såsom hur andelen arrenderad areal har utvecklats och hur ägarförhållandet varierar utifrån faktorer som företagarens ålder och jordbruksföretagens arealmässiga storlek.

3.2 Jämförbarhet med tidigare redovisade uppgifter

Jordbruksverket har genomfört arrendepriisundersökningar i olika omfattning allt sedan 1994. Den första undersökningen begränsade sig till 420 jordbrukare och var egentligen en provundersökning. Den efterföljdes av två relativt stora undersökningar åren 1995 och 1996, omfattande vardera 1800 respektive 1200 arrendatorer. Dessa tre första undersökningar avsåg att förutom arrendepriiser även belysa andra arrendeförhållanden såsom arrendeavtalets längd, markägarkategorier, hur arrendeavgifter fastställdes m.m. (se "Arrendepriisundersökning 1996", rapport 1996:10 från Jordbruksverket).

1997 och 1998 års undersökningar genomfördes i syfte att huvudsakligen belysa prisutvecklingen varför en betydligt enklare blankett användes. Urvalsstorleken minskade också till 600 jordbrukare, vilka till SCB: s lantbruksregister uppgivit att de arrenderade åkermark närmast föregående år.

Från och med 1999 beslutades att arrendepriisundersökningen ska genomföras vart annat år med början år 2000. Denna undersökning ska rikta sig till ett större urval av arrendatorer, vilket för år 2000 var 1800 stycken. I denna undersökning ska man ta hänsyn till att vissa avtal ej genomförs på ett marknadsmässigt sätt. Man ska dessutom ha möjlighet att urskilja arrendeavtal där annat än själva marken ingår.

Till denna arrendepriisundersökning ställdes i enkäten frågan om arrendet var genom självägt bolag eller på annat sätt så att priset ej kan anses som marknadsmässigt (se bilaga). Vid beräkning av arrendepriiserna har de arrenden bortsorterats där man angivit att så varit fallet.

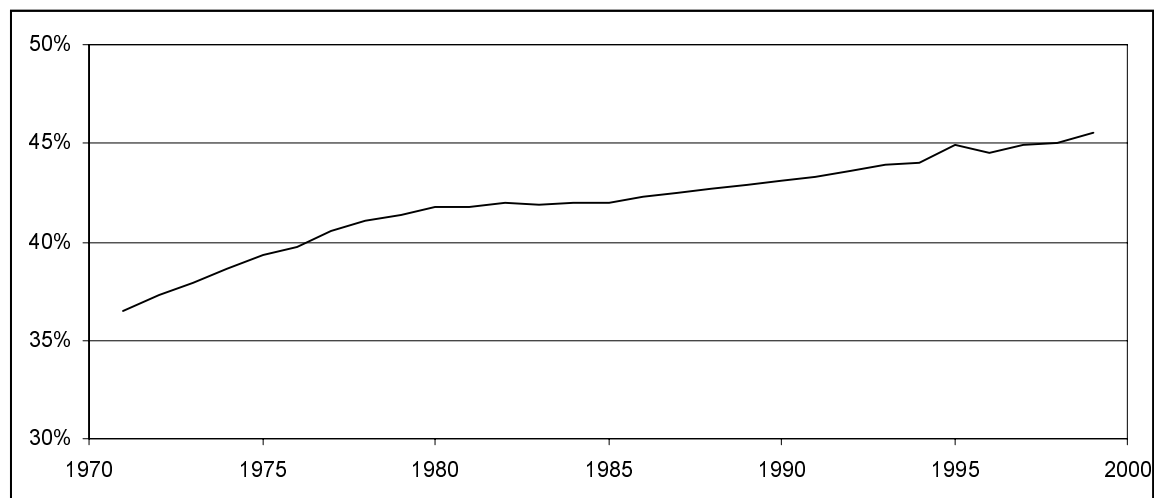
Till detta års undersökning har även en fråga angående huruvida annat ingår i avtalet än enbart mark, såsom mjölkkvoter, ekonomibyggnader, hus etc. Detta medför att det i denna rapport även redovisas ett pris rensat för annat som ingår. Ett sådant pris har inte redovisats tidigare.

3.3 Företagsstruktur

Antalet företag med minst 2,1 ha åker uppgick 1999 till 80 119 stycken. Av dessa utgjorde de helt ägda företagen 37 402 stycken eller 46,7 %. De helt arrenderade företagen uppgick till 10 425 (13,0 %), och de delvis arrenderade till 32 292 (40,3 %).

Arrendejordbrukets andel av det svenska jordbruket har ökat kontinuerligt under de senaste decennierna. Från att i början av 70-talet ha utgjort drygt 35 % av den totala åkermarken har andelen arrenderad åkermark stigit till över 45 % i slutet av 90-talet.

Diagram 3.1 Andelen arrenderad åkermark 1971-1999, procent av total åkermark¹.

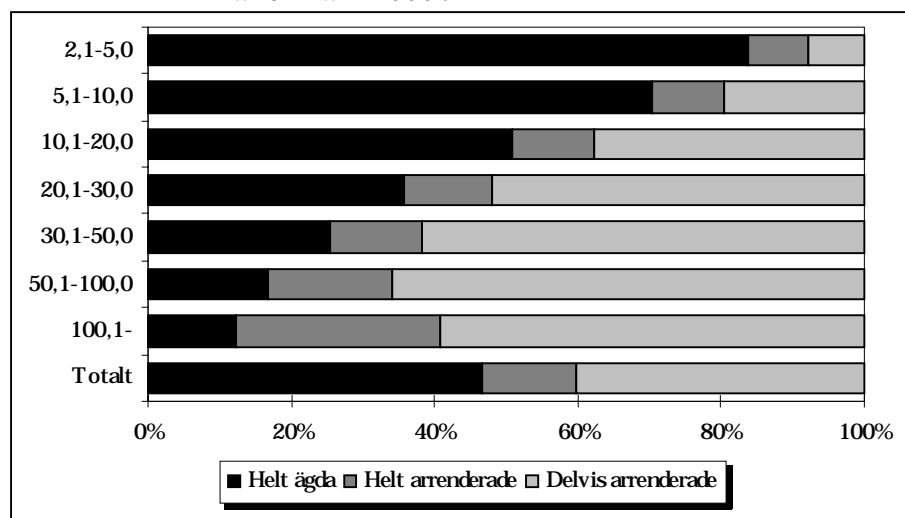


Källa: Lantbruksregistret och JO 34 SM 0001.

¹Från och med 1996 ingår areal åkermark vid företag med mindre än 0,3 ha utnyttjad åkermark.

Diagram 3.2 illustrerar hur bruksformen varierar med företagets arealstorlek. Det framgår tydligt att små företag i stor utsträckning äger den jord de brukar medan stora företag i större utsträckning arrenderar marken.

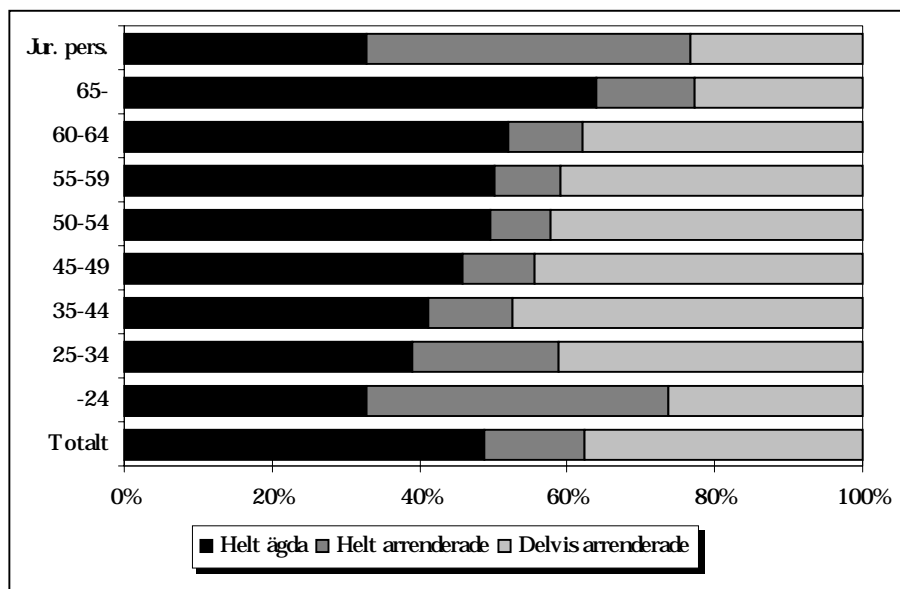
Diagram 3.2 Andel företag fördelade efter bruksform och hektar åkermark 1999.



Källa: Lantbruksregistret och JO 34 SM 0001.

Diagram 3.3 visar hur bruksformen varierar efter ålder på företagaren. Det finns ett starkt samband mellan ålder och bruksform då de yngre företagarna arrenderar, helt eller delvis, marken i betydligt högre utsträckning än de äldre företagarna.

Diagram 3.3 Andel företag fördelade efter bruksform och ålder hos företagaren 1999.



Källa: Lantbruksregistret och JO 34 SM 0001.

3.4 Geografisk indelning

Den geografiska indelning som använts i undersökningen bygger på Statistiska centralbyråns indelning av landet i olika områdeskategorier, sk NUTS. Denna indelning infördes i samband med Sveriges EU-inträde. Den kategori NUTS som använts är den sk NUTS II som delar in Sverige i 8 riksområden, se tabell 3.4 samt kartan på nästa sida.

Tabell 3.4 Riksområden (NUTS II).

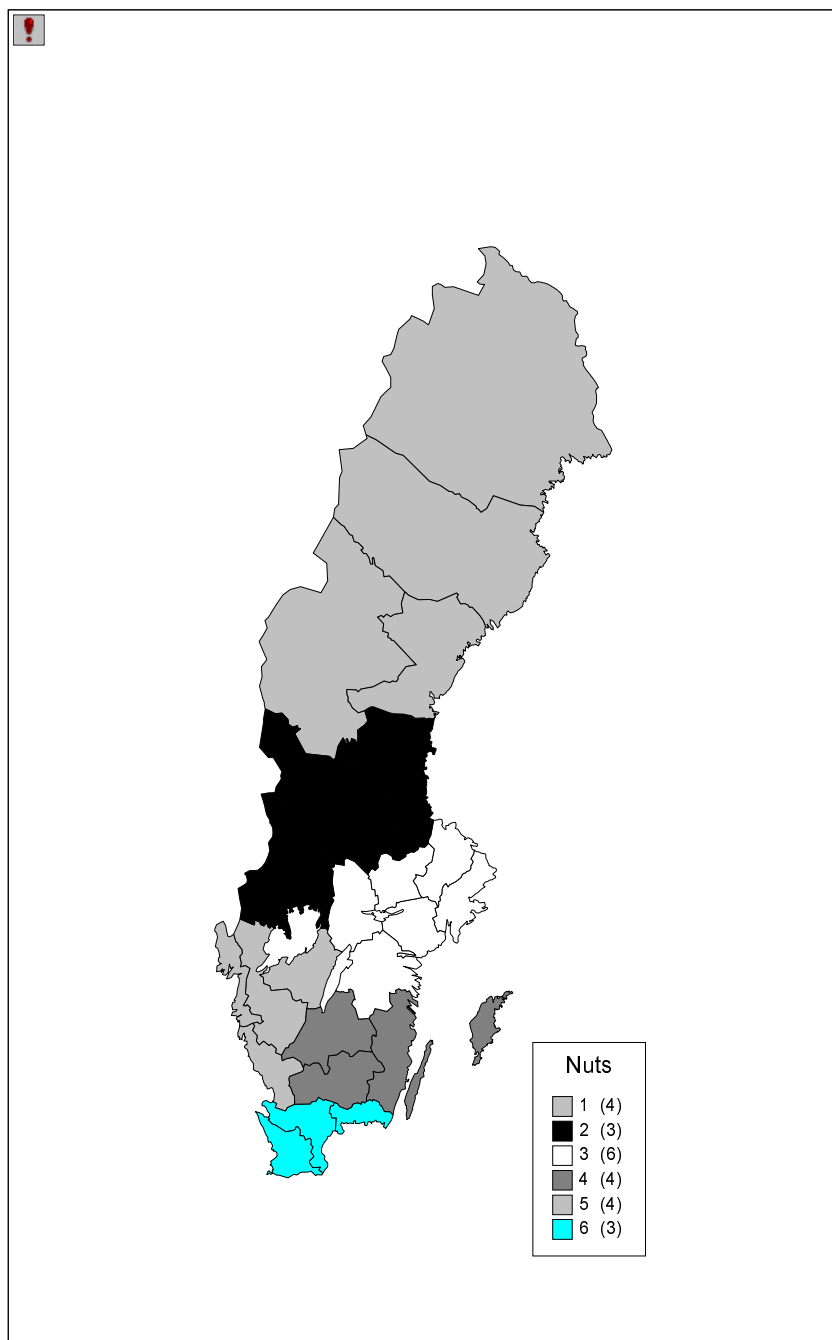
Område	Län
1 Stockholm	AB
2 Östra Mellansverige	C, D, E, T, U
3 Småland med öarna	F, G, H, I
4 Sydsverige	K, M
5 Västsverige	N, O
6 Norra Mellansverige	S, W, X
7 Mellersta Norrland	Y, Z
8 Övre Norrland	AC, BD

För att öka tillförlitligheten i skattningarna har i denna rapport område 1 och 2 samt område 7 och 8 slagits samman. Redovisningen av arrendepriiser sker då enligt följande geografiska indelning.

Tabell 3.5 Redovisningskategorier.

Område	Län
Sydsverige	K, M
Västsverige	N, O
Småland med öarna	F, G, H, I
Östra Mellansverige	AB, C, D, E, T, U
Norra Mellansverige	S, W, X
Norra Sverige	Y, Z, AC, BD

Karta 3.6 Karta över indelningen på NUTS-II områden



3.5 Företagens arrendeförhållande

Tabell 3.7 visar att antalet arrendeavtal per företag är betydligt högre i Norra Mellansverige och i Norra Sverige jämfört med övriga landet. Storleken på varje företags arrenderade mark är dock i genomsnitt lägre i de nordligare områdena. Det är framförallt i Sydsverige och i Östra Mellansverige som medelstorleken på den arrenderade marken är hög. Samtidigt är antalet avtal per företag lägre i dessa områden. En långsiktig trend är också att antalet arrendeavtal ökar kontinuerligt och likaså att den arrenderade arealen per företag ökar.

Tabell 3.7 Antal avtal/företag och företagens genomsnittliga arrenderade area.

Område	Avtal / företag		Hektar / företag	
	1999	2000	1999	2000
Sydsverige	2,5	2,5	42,2	41,0
Västsverige	2,6	2,6	26,6	28,0
Småland med öarna	3,0	3,1	31,0	32,3
Östra Mellansverige	2,4	2,5	47,9	48,7
Norra Mellansverige	4,6	4,6	46,5	49,4
Norra Sverige	5,6	5,6	25,4	25,8
Totalt	3,2	3,2	36,5	37,4

¹Även arrenden genom självägt bolag liksom andra icke marknadsmässiga arrendeavtal ingår.

3.6 Arrendepriser

Arrendeavtal inom jordbruket är av mycket skilda slag. Ett arrendeavtal kan avse en hel gård med tillhörande byggnader och bostadshus, eller ett sidoarrende på mindre än ett hektar. Det kan röra sig om några hektar av den bästa åkermarken, eller en sank och stenig markbit avsedd att användas för bete. Sådana skillnader medför naturligtvis olika prisnivåer.

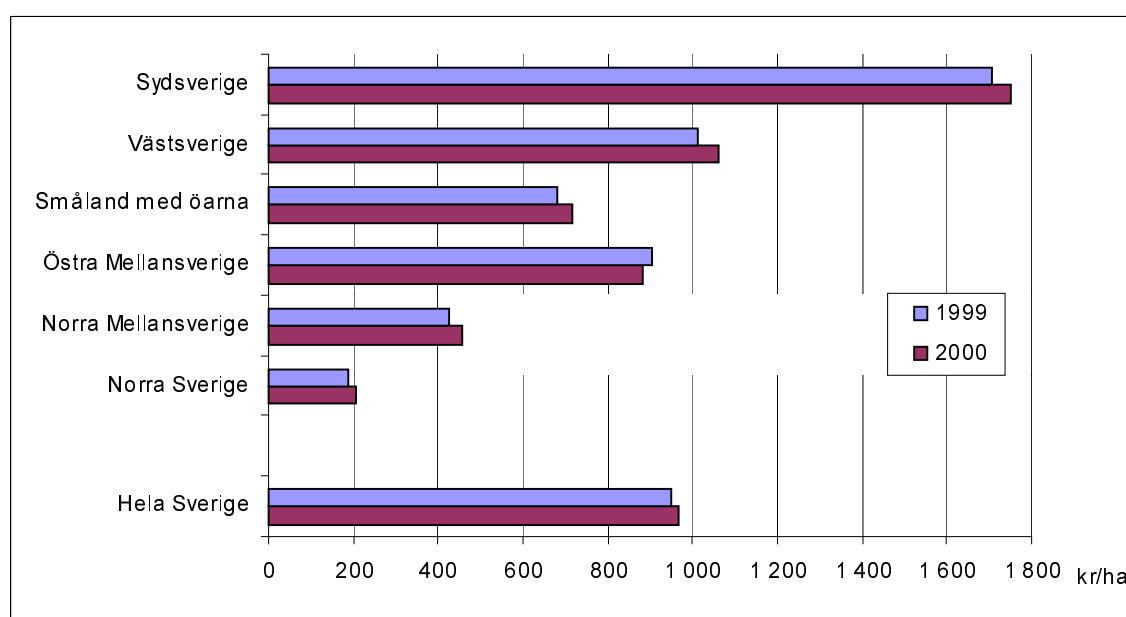
Men prisnivån beror även av andra faktorer. Mark som arrenderas genom självägda bolag betingar ofta ett högre pris, beroende på rent redovisningsekonomiska fördelar. Arrenderingar av nära släkt eller vänner påverkar vanligen också prisnivån. Vanliga är också s.k. gratisarrenden, vilka visserligen inte betingar någon avgift men ofta innefattar ersättning i annan form. Det kan röra sig om ersättning i form av varor eller tjänster såsom snöröjning, dikning, skogsröjning mm.

I detta avsnitt redovisas priser på olika nivåer. Vi skiljer på jordbruksmark och åkermark, där det i jordbruksmark, förutom åkermark, även ingår betesmark. Vi redovisar också olika priser beroende på om det ingår gratisarrenden eller ej liksom om det ingår annat i priset än själva marken. För samtliga priser gäller dock att det är ett genomsnittspris för respektive område som kan variera inom områdena beroende på betingelserna för markerna. Samtliga priser är rensade för arrenden där arrenderaren arrenderar av sig själv, t ex genom självägt bolag, och för andra arrenden där priset enligt uppgiftslämnaren inte är satt på marknadsmässig grund.

3.6.1 Arrendepriiser på jordbruksmark

Det genomsnittliga arrendepriiset på jordbruksmark i landet har ökat med ca 2 % mellan 1999 och 2000. Prisökningen är något lägre än vad den var de första åren efter EU-inträdet. EU-inträdet innebar en förändrad jordbrukspolitik med inriktning mot mer direktstöd och mindre prisstöd än tidigare. En följd av detta har varit att värdet på produktionen generellt minskat medan värdet på produktionskapital såsom t ex mark ökar. Ökningen mellan 1999 och 2000 har varit procentuellt sett störst i de områden som har det lägsta priset, dvs i de nordliga områdena samt i småland med öarna.

Diagram 3.8 Genomsnittligt arrendepriis för jordbruksmark åren 1999 och 2000, inkl. gratisarrenden, kr/ha.



Skillnader i arrendepriis ska ses mot bakgrund av att andelen gratisarrenden varierar påtagligt mellan områdena. Av följande tabell framgår att majoriteten av arrendena i Norra Sverige är gratisarrenden, medan dessa endast utgör en mindre andel i Sydsverige. Dessa uppgifter skiljer sig markant från vad som redovisats i tidigare rapporter vilket troligtvis, åtminstone till viss del, beror på att det då även ingick avtal genom självägda bolag.

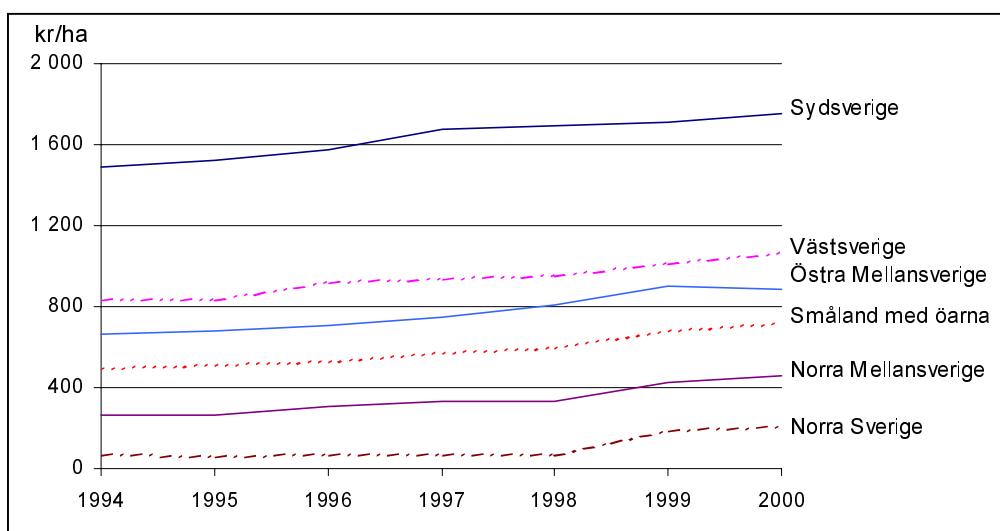
Tabell 3.9 Andelen gratisarrenden i procent, 1999 och 2000¹.

	1999	2000
Sverige totalt	16	16
Sydsverige	5	5
Västsverige	15	15
Småland med öarna	12	13
Östra Mellansverige	7	7
Norra Mellansverige	44	43
Norra Sverige	71	70

¹icke marknadsmässiga arrenden ej medräknade.

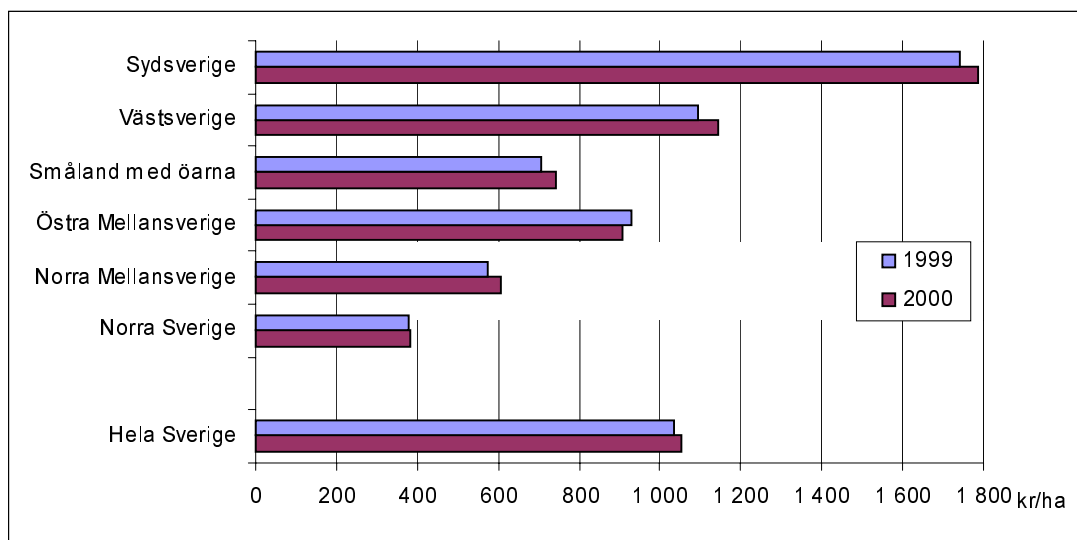
I diagram 3.10 visas utvecklingen av arrendepriiset för åkermark från 1994 till 2000 i olika regioner. Priserna har kontinuerligt stigit i samtliga områden och ligger för år 2000 drygt 30 % över priset år 1994. Skillnader som inträffar enstaka år ska tolkas med försiktighet då de mycket väl kan bero på osäkerhet i uppskattningar eller på skillnader i undersökningsmetod.

Diagram 3.10 Utveckling av arrendepriiser 1994-2000



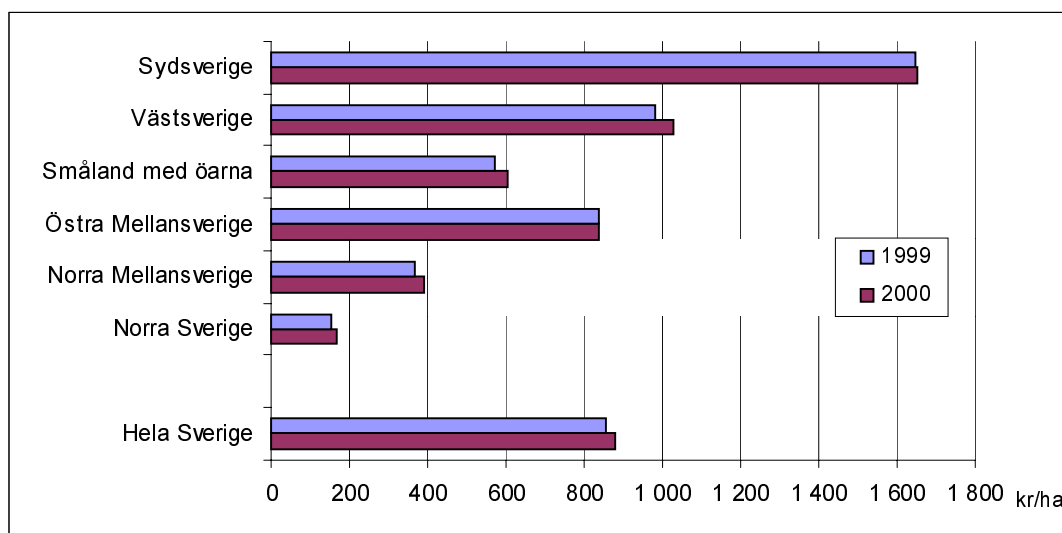
Utesluts gratisarrendena vid beräkning av arrendepriiserna, d.v.s. om endast arrenden med avgift > 0 kr ingår i beräkningarna, erhålls en något förändrad prisbild jämfört med diagram 3.8, där dessa ingick. Diagram 3.11 visar att prisgapet mellan Sydsverige och Norra Sverige då minskar något samt att genomsnittliga arrendepriiser mer än fördubblas i Norra Sverige. I Sydsverige påverkas priset endast med några få procent.

Diagram 3.11 Genomsnittliga arrendepriiser för jordbruksmark 1999 och 2000, arrenden med avgift, kr/ha.



I många arrendeavtal ingår förutom mark även annat i priset, såsom ekonomibyggnader, maskiner, produktionsrätter etc. Detta påverkar naturligtvis det totala arrendepriiset för avtalet och därmed även beräkningarna av hektarpriset. I diagram 3.12 visar genomsnittspriserna för de avtal där endast mark ingår i avtalet. I dessa priser ingår även gratisarrenden. Dessa priser ligger totalt för Sverige ca 10 % lägre än priserna där även annat ingår. Skillnaderna blir procentuellt störst i de områden där priserna per hektar är lägst, småland med öarna, Norra Mellansverige och Norra Sverige.

Diagram 3.12 Genomsnittliga arrendepriiser för jordbruksmark 1999 och 2000, endast arrenden där enbart mark ingår i priset, kr/ha.

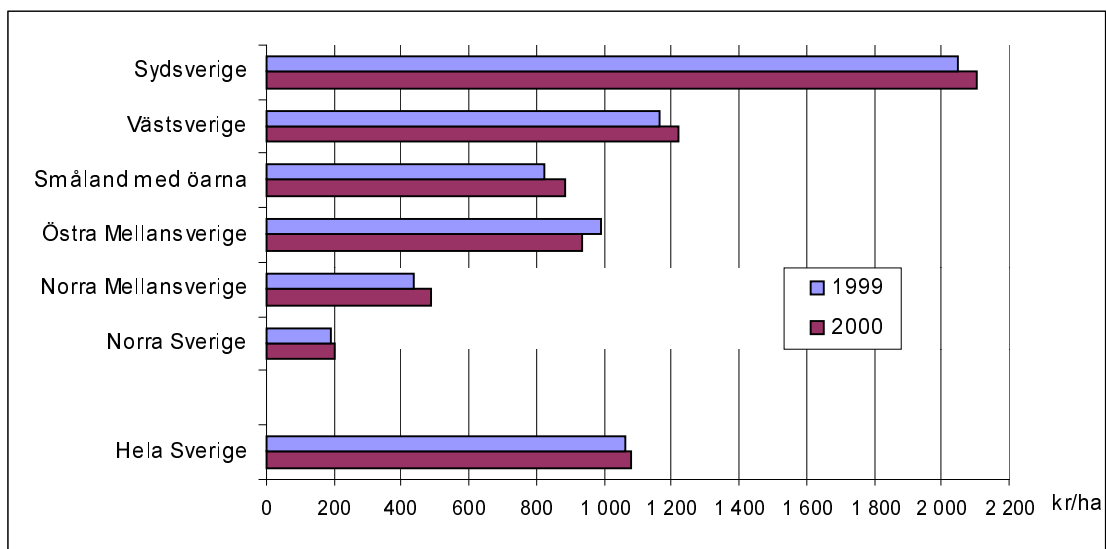


3.6.2 Arrendepriiser på åkermark

De priser som presenterades i avsnitt 3.6.1 avser priser på jordbruksmark, d.v.s. både åker- och betesmark. I följande diagram redovisas priserna för de arrenden vilka enbart består av åkermark. När dessa jämförs med diagram 3.8, där priset gällde all jordbruksmark, framgår att priset på ren åkermark är betydligt högre i landets södra delar, medan priset på åkermark i de nordligare delarna inte skiljer sig från priset på jordbruksmark. Utifrån detta skulle man då kunna dra slutsatsen att priset på betesmark är mycket lägre än priset på åkermark i de södra delarna och ungefär lika stort i de norra delarna.

Ett genomsnittspris för enbart betesmark och också beräknats. Eftersom beräkningsunderlaget är mycket litet bör resultaten tolkas mot bakgrund av detta, varför endast siffror för hela riket presenteras här. Det beräknade arrendepriiset för enbart betesmark inkl. gratisarrenden var 347 kr/ha för 1999 och 379 kr/ha 2000. Både nivån och förändringen mellan åren ska tolkas med stor försiktighet då underlaget för beräkningarna är mycket litet.

Diagram 3.13 Genomsnittliga arrendepreiser för åkermark 1999 och 2000, inkl gratisarrenden, kr/ha.

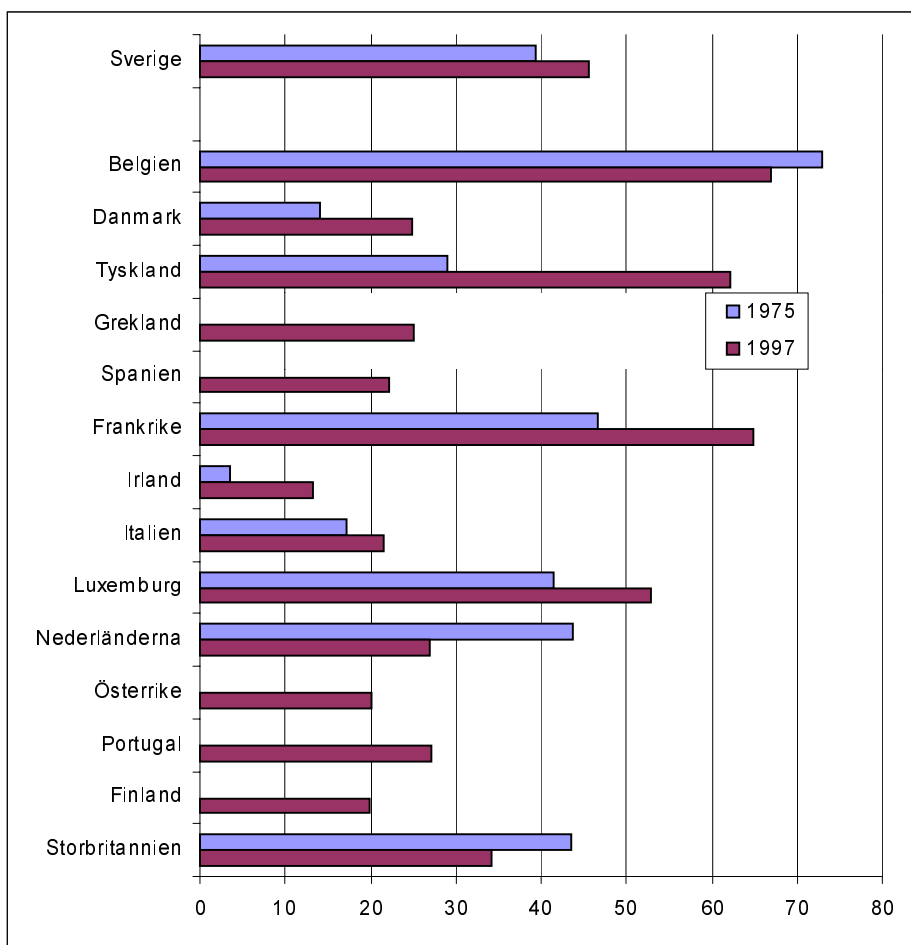


4 Arrendepriser i EU-länder

EU:s statistikkontor Eurostat har för de flesta medlemsländerna redovisat statistik över arrendepriser för perioden 1977 - 1998, vilken vanligen baseras på resultat från speciella undersökningar i de enskilda länderna. De siffror som publiceras i detta avsnitt har hämtats från Eurostats rapport "Agricultural Land Prices and Rents in the UE 1977 - 1998". På grund av svårigheter att jämföra olika länders arrendepriser i absoluta tal till följd av olikheter i beräkningsmetoder mellan länderna, analyseras i Eurostats rapport främst prisutvecklingen på arrenden i varje enskilt land.

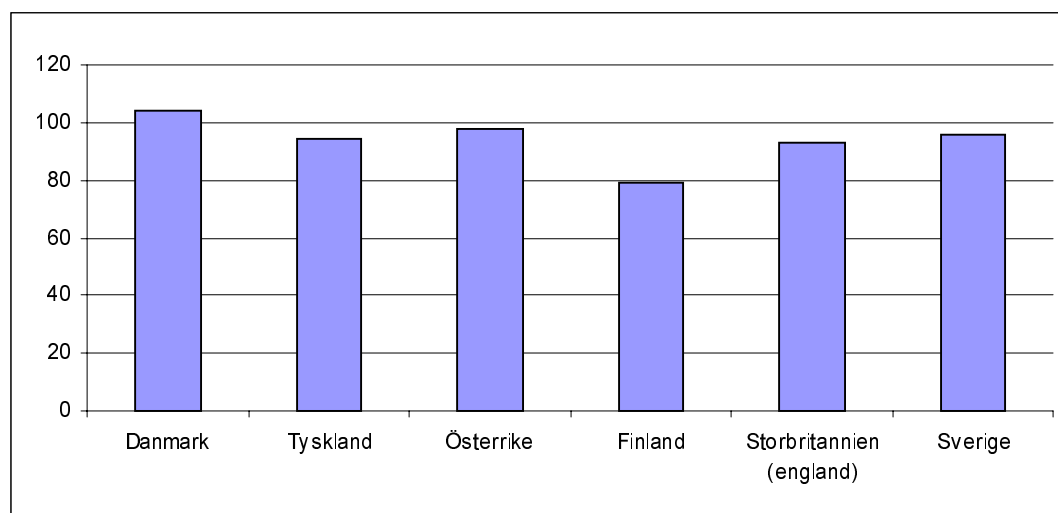
Den andel av jordbruksmarken som arrenderas, varierar kraftigt mellan medlemsländerna. Högst är andelen i Belgien och Frankrike där mellan 60 och 70 procent av jordbruksmarken arrenderas. Extremt låg är andelen i Irland, där endast ca 13 procent arrenderas. Sverige tycks ligga i närheten av EU-genomsnittet. Av diagram 5.1 framgår också att den totala andelen arrenderad jordbruksmark haft olika utveckling i olika länder mellan åren 1975 och 1993. Medan vissa länder, däribland Sverige, haft en ökad andel arrenderad jordbruksmark har andelen minskat i andra länder. Bortsett från Frankrike och Tyskland ligger förändringarna mellan 1975 och 1997 på max ± 15 procentenheter för de länder där det finns jämförbara siffror. I Tyskland bygger uppgiften för 1975 på förhållandena i det som då var Västtyskland, medan det för 1997 var det nya Tyskland.

Diagram 4.1 Andelen arrenderad jordbruksmark, 1975 och 1997, uttryckt i procent.



Utvecklingen av arrendepriiser redovisas av Eurostat både nominellt och realt. Den reala utvecklingen har erhållits genom deflatering av de nominella priserna med respektive lands konsumentprisindex. Utvecklingen har under 1990-talet varierat mellan de olika länderna. Av diagram 4.2 framgår att det reala arrendepriiset sjunkit för fem av sex redovisade länder mellan 1990 och 1997, d.v.s. både för Sverige och för Finland som anslöts till EU 1995 och för de länder som redan tidigare var medlemmar i EU, fränsett Finland. I Sverige sjönk det reala arrendepriiset med 4 % under denna period medan sänkning var störst i Finland med 21 %.

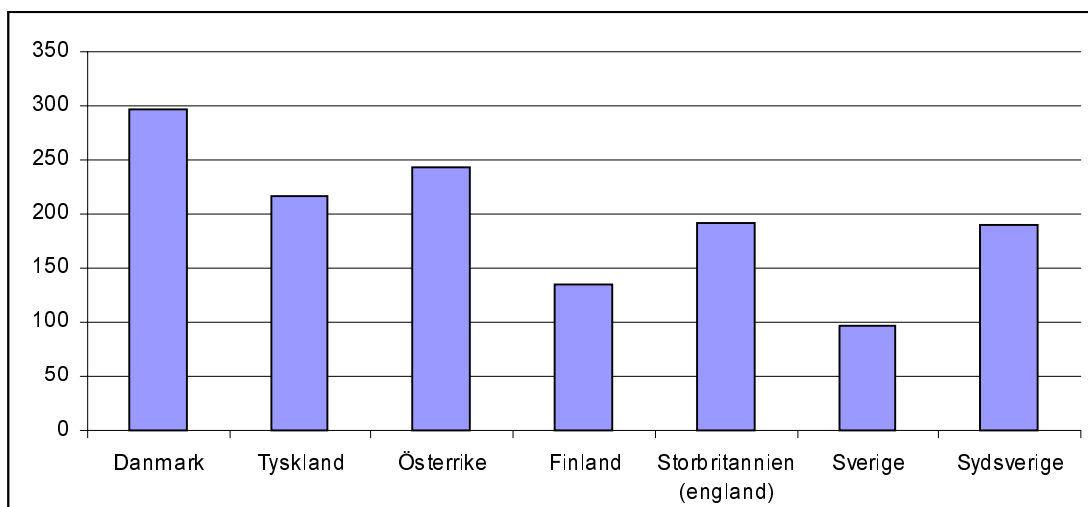
Diagram 4.2 Realt genomsnittligt arrendepriis 1997 i förhållande till 1990, (index med priset 1990=100).



Källa: Agricultural land prices and rents in the UE, Data 1977-1998

I Eurostats rapport analyseras endast utvecklingen av arrendepriiserna i de enskilda länderna och några jämförelser görs inte av prisnivån i olika länder. Av följande diagram, som får tolkas med försiktighet på grund av olikheterna i metoder och definitioner, framgår att omräknat till ecu hade Danmark de högsta redovisade arrendepriiserna år 1998. I diagrammet har endast länder som redovisat pris på jordbruksmark totalt medtagits. Många länder redovisar separata priser på åkermark och betesmark men saknar ett sammanslaget pris för jordbruksmark. Eftersom vi i Sverige fram till 1995 inte beräknat något pris för betesmark jämförs här endast länder som redovisat ett pris för jordbruksmark. Av diagrammet framgår att Sverige tycks ha en betydligt lägre arrendepriisnivå än närliggande EU-länder. En stapel för Sydsverige har också lagts in, för att en jämförelse med mer likvärdig jordbruksmark, t.ex. med Danmark ska kunna göras.

Diagram 4.3 Arrendepriiser för jordbruksmark, ecu/ha 1998¹.



Källa: Agricultural land prices and rents in the UE, Data 1977-1998

5 Markpriser i Sverige

5.1 Dataunderlag och beräkningsmetod

EU-inträdet innebar bl.a. önskemål om en statistisk redovisning av marknadspriserna på jordbruks- och åkermark. Regelbunden statistik avseende rena markpriser, uttryckt i kronor per hektar, hade tidigare inte framtagits för Sverige. Dock gjordes vissa överslagsmässiga beräkningar vid Jordbruksverket.

Köp av enbart åkermark är så sällan förekommande att statistik baserad på enbart sådana köp skulle bli alltför bristfällig i detta sammanhang. De flesta köp av hela eller delar av jordbruks- och skogsbruksfastigheter omfattar också andra ägoslag eller byggnader. Till grund för de uppskattade markpriser som redovisas här ligger dels det prismaterial (köpeskillingsstatistik) som används av Statistiska centralbyrån vid beräkning av fastighetsprisutvecklingen dels uppgifter om det totala fastighetsbeståndet.

Det använda prismaterialet avses innehålla vanliga köp som representerar marknadsvärdet enligt fastighetstaxeringslagen. Endast köp med en total areal på minst två hektar och ett taxeringsvärde på minst 1 000 kr ingår. Extrema köp, där köpeskillingskoefficienten (d.v.s. kvoten mellan köpeskillingen och taxeringsvärdet) är mindre än 0,5 eller större än sex, ingår inte. Inte heller ingår t.ex. köp med intressegemenskap (såsom mellan nära släktingar) eller köp där lösöre ingår i köpeskillingen.

I de flesta köp ingår inte enbart jordbruksmark, utan också byggnader eller skogsmark. Därför har för varje köp värdet av jordbruksmarken uppskattats genom antagandet att denna andel av det totala priset är detsamma som jordbruksmarkens andel av det totala taxeringsvärdet för den köpta egendomen. Så länge taxeringsvärdena för de olika fastighetsdelarna i samma grad avspeglar de verkliga värdena, ger denna metod en god uppskattning av markvärdet.

Vid sammanvägning av markpriser från de enskilda köpen till uppskattningar för större redovisningsgrupper används s.k. efterstratifiering. Utan efterstratifiering skulle resultatet av markprisuppskattningen ett visst år i stor utsträckning kunna bero på sammansättningen av de fastigheter som sålts under just detta år. Detta beror på att antalet köp per år som ligger till grund för markprisstatistiken är relativt få, ca 1 800 stycken (se tabell 5.1), och att priser för olika typer av fastigheter varierar ganska kraftigt, t.ex. mellan fastigheter med höga resp. låga andelar skogsmark eller fastigheter i olika områden. Vid ett litet antal köp per år kan det mellan enskilda år förekomma stora variationer i andelarna genomförda försäljningar mellan olika typer av fastigheter, vilket således skulle kunna påverka de uppskattade markpriserna på ett icke önskvärt sätt om inte efterstratifiering används. Vid efterstratifieringen används uppgifter från det totala fastighetsbeståndet i taxeringsregistret.

Enligt tabellen bytte ca 33 700 ha jordbruksmark ägare 1999. Detta innebär att prisuppskattningarna baseras på mindre än en procent av landets totala areal jordbruksmark.

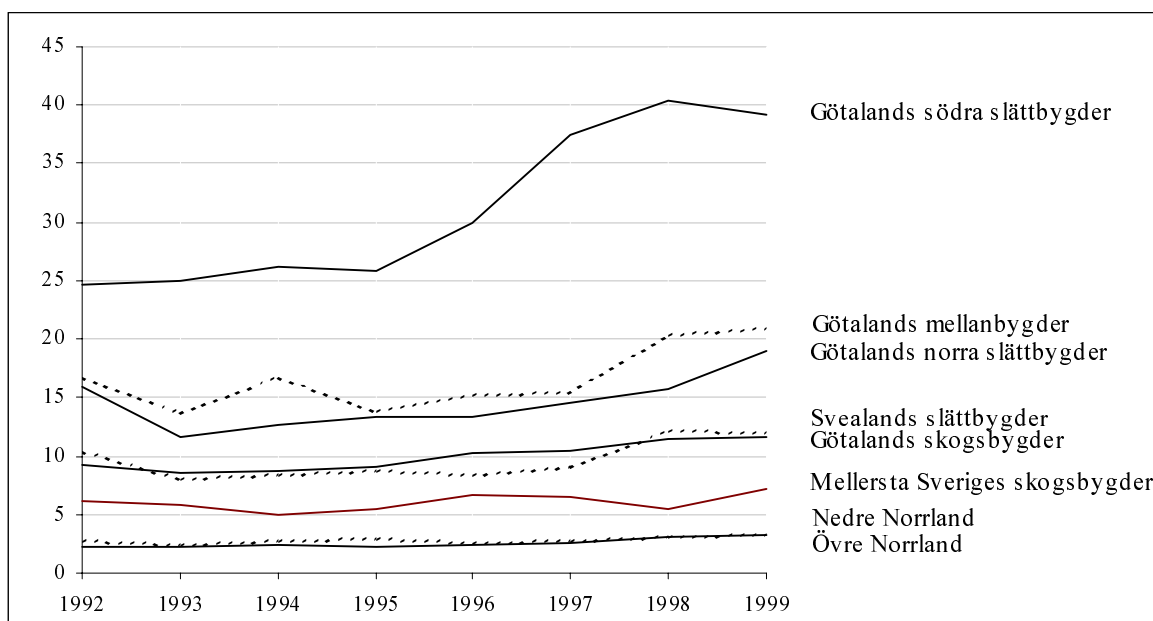
Tabell 5.1 Försåld areal och antal försäljningar till grund för uppskattningar av markpriser 1994, 1996, 1998 och 1999.

Redovisningsgrupp	Antal försäljningar till grund för uppskattningar				Försåld areal			
	1994	1996	1998	1999	1994	1996	1998	1999
Hela riket	1 803	1 753	1 770	3 246	23 585	20 106	19 577	33 713
<i>NUTSII</i>								
Stockholm	41	36	39	49	633	366	453	740
Östra Mellansverige	240	190	187	403	3 880	3 576	2 781	6 057
Småland med öarna	248	244	263	486	2 637	2 777	2 936	4 635
Sydsverige	314	307	324	549	6 513	5 068	5 753	6 958
Västsverige	394	454	434	805	5 738	5 090	4 743	9 615
Norra Mellansverige	229	208	233	383	2 043	1 507	1 423	2 407
Mellersta Norrland	178	170	142	314	1 086	932	718	1 674
Övre Norrland	159	144	148	257	1 055	790	770	1 627
<i>Produktionsområde</i>								
Götalands södra slättbygder	127	137	130	264	3 981	2 773	2 886	4 207
Götalands mellanbygder	145	162	168	259	2 767	3 054	3 336	3 862
Götalands norra slättbygder	163	166	149	344	3 243	3 090	2 403	6 267
Svealands slättbygder	201	164	187	327	3 578	3 029	2 705	5 195
Götalands skogsbygder	557	557	582	1 018	5 653	4 732	5 214	8 219
Mellersta Sveriges skogsbygder	191	184	178	313	1 611	1 486	1 216	1 933
Nedre Norrland	229	215	212	433	1 576	1 047	973	2 276
Övre Norrland	190	168	164	288	1 176	895	844	1 754

5.2 Prisutveckling

Markprisernas utveckling och nivå i olika delar av landet redovisas i diagram 5.2 och tabell 5.3. 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 ca. tio gånger högre än i Norrland. Av figur 5.2 framgår att markpriserna har legat relativt stilla i Norrland under den senaste sju-års perioden, medan de stigit i Götalands södra slättbygder. Övriga områden visar en mer oregelbunden prisutveckling med höga prisnivåer 1992 och en sänkning 1993. Efterföljande år har en återhämtning skett och 1999 års prisnivå är i de flesta fall högre än den som var 1992. De tre senaste åren har markpriserna stigit anmärkningsvärt mycket i Götalands södra slättbygder, även om en viss tillbakagång skett under 1999. 1999 års prisnivå ligger hela 52 % över 1995 års nivå. Liksom för arrendeavgifterna ligger förklaringen troligtvis i den nya jordbrukspolitiken efter EU-inträdet. Det kan dock inte uteslutas att variationen mellan åren till viss del kan bero på att prisskattningarna bygger på ett relativt litet antal köp.

Figur 5.2 Markpriser 1992-1999, tkr/ha uppdelat på produktionsområde.

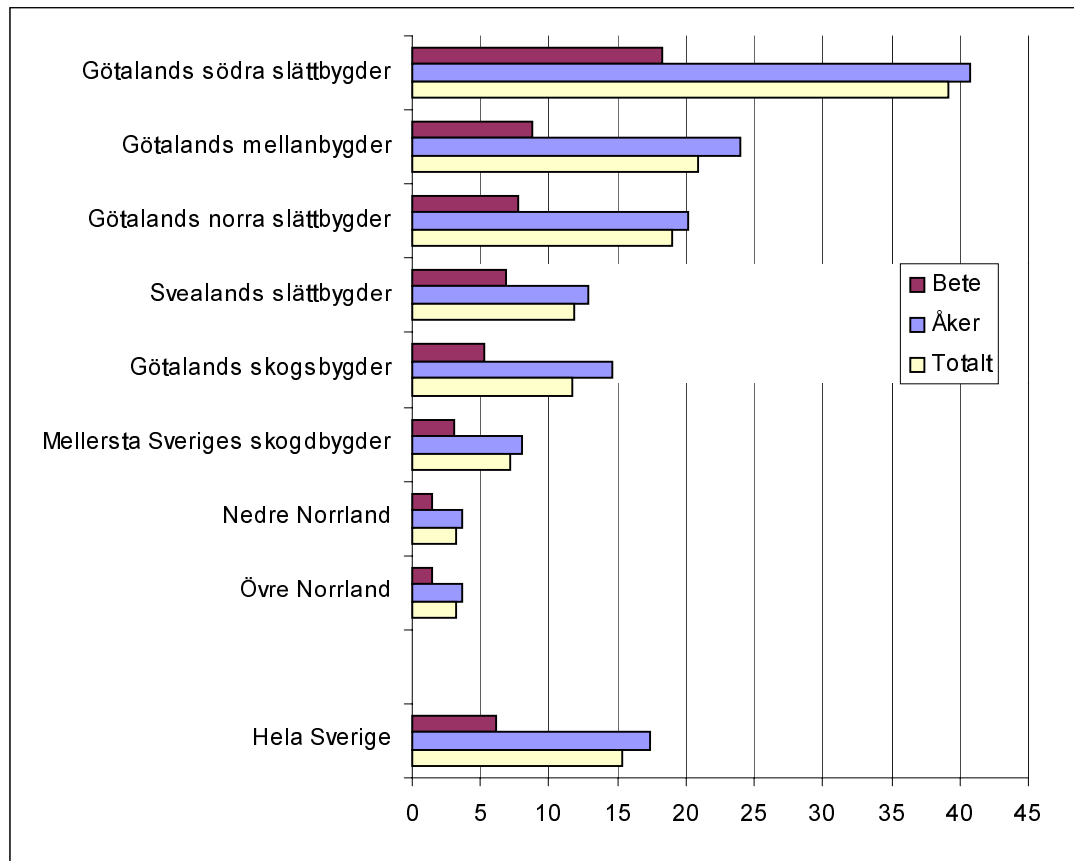


Tabell 5.3 Markpriser 1992-1999, tkr/ha.

Redovisningsgrupp	Pris per ha (vägt medelvärde) (tkr)						
	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999
Hela riket	10,1	10,9	10,8	11,6	12,8	14,6	15,4
<i>NUTSII</i>							
Stockholm	11,6	11,7	11,2	9,3	10,6	14,7	12,2
Östra Mellansverige	8,7	8,7	9,5	10,3	10,2	11,9	14,5
Småland med åarna	7,4	7,0	7,5	7,1	8,0	8,7	8,4
Sydsverige	22,2	22,6	21,8	24,4	28,5	31,3	33,3
Västsverige	10,9	11,4	12,4	12,6	12,6	14,5	16,5
Norra Mellansverige	3,9	4,1	4,9	4,4	5,0	5,9	5,3
Mellersta Norrland	2,2	2,3	2,5	2,5	2,4	2,9	2,7
Övre Norrland	2,3	2,5	2,3	2,5	2,8	3,0	3,3
<i>Produktionsområde</i>							
Götalands södra slättbygder	24,9	26,2	25,8	29,9	37,5	40,4	39,2
Götalands mellanbygder	13,7	16,7	13,8	15,2	15,4	20,3	20,9
Götalands norra slättbygder	11,7	12,7	13,3	13,4	14,5	15,8	19,0
Svealands slättbygder	8,0	8,3	8,7	8,3	9,1	12,1	11,9
Götalands skogsbygder	8,5	8,8	9,1	10,2	10,4	11,4	11,7
Mellersta Sveriges skogsbygder	5,8	4,9	5,4	6,6	6,5	5,5	7,2
Nedre Norrland	2,4	2,8	2,9	2,6	2,7	3,1	3,2
Övre Norrland	2,3	2,4	2,2	2,4	2,6	3,0	3,2

Prisrelationen mellan åker- och betesmark år 1999 illustreras av figur 5.4. I genomsnitt betingar åkermark knappt 3 ggr högre pris än betesmark. Denna relation gäller i stort sett för alla produktionsområden. Den totala försålda arealen uppgick år 1999 till 82 % åkermark och 18 % betesmark.

Figur 5.4 Markpriser per produktionsområde för åker, bete och totalt 1999, tkr/ha.



6 Markpriser i EU-länder

EU:s statistikkontor Eurostat har för de flesta medlemsländerna redovisat statistik över markpriser för perioden 1977 - 1998. De siffror som publiceras i detta avsnitt har hämtats från Eurostats rapport "Agricultural Land Prices and Rents in the UE 1977 - 1998". På grund av svårigheter att jämföra olika länders markpriser i absoluta tal, analyseras i Eurostats rapport endast prisutvecklingen (ej prisnivån) på jordbruksmark i varje enskilt land. I de fall metodbyte i enskilda länder gjorts under den redovisade perioden försvaras jämförbarheten mellan ländernas prisutveckling. Utvecklingen av markpriser redovisas både nominellt och realt. Den reala utvecklingen har erhållits genom deflatering av de nominella priserna med respektive lands konsumentprisindex.

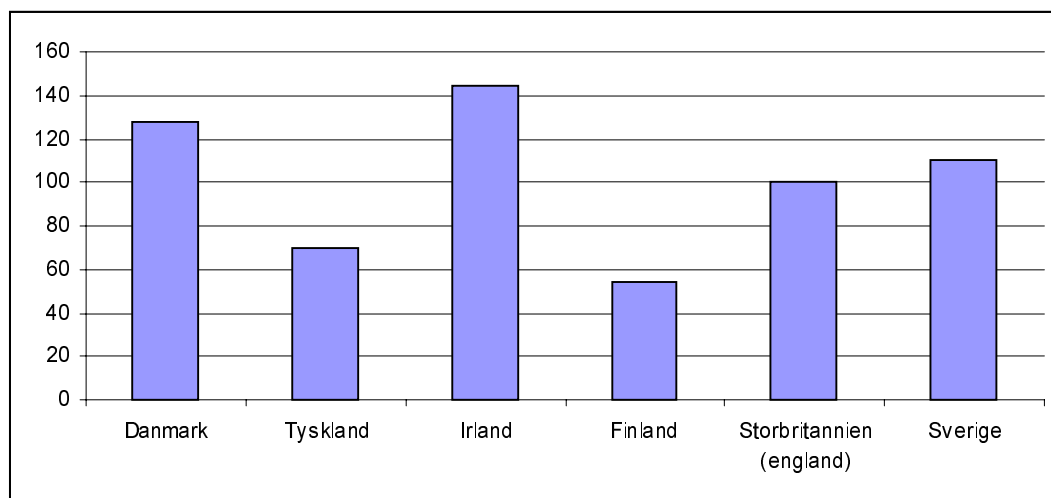
I de flesta länder utgörs dataunderlaget för dessa beräkningar av administrativa källor, t.ex. från lagfartsregister eller taxeringsmyndigheter. Vidare ingår inte försäljningar av mark till annan användning eller till släktingar. I övrigt skiljer sig metoderna för prisinsamling och prisberäkning avsevärt åt. I några fall redovisas uppskattade siffror för faktiskt genomförda försäljningar, medan i andra fall även uppskattningar av marknadsvärdet av ej såld mark uppskattas. Vidare ingår i vissa fall endast statistik från försäljning av jordbruk inklusive bostad.

Utöver skillnader i insamlings- och beräkningsmetoder varierar bl.a. jordbruksmarkens avkastning mellan de olika länderna vilket medför skillnader i medelförsäljningspriser. Ytterligare några prisbestämmande faktorer, vid sidan av de som redovisats i avsnitt 2, som skiljer sig åt mellan länderna kan vara närvaro eller frånvaro av ekonomi- och bostadsbyggnader, närhet till större vägar, andelar bevattnad och obevattnad mark, lämplighet för maskin användning samt i vad mån mjölkkvoter är knutna till marken.

I Eurostats rapport analyseras, som tidigare nämnts, endast utvecklingen av markpriserna i de enskilda länderna och några jämförelser görs, på grund av skilda insamlings- och bearbetningsmetoder, inte av prisnivån i olika länder. Det kan dock nämnas att av de redovisade markpriserna är de svenska betydligt lägre än övriga länders.

I diagram 6.1 har de sex länder som redovisat priser för total jordbruksmark mellan åren 1990 och 1998 medtagits. Av diagrammet framgår att den reala prisutvecklingen mellan 1990 och 1998 har varierat kraftigt mellan de olika länderna. Prisutvecklingen har varit starkast i Danmark och Irland, som har haft reala prisökningar. Även Sverige har haft en real prisökning medan övriga jämförbara länder visar på reala prissänkningar, framförallt Finland där priserna nära nog halverats.

Diagram 6.1 Realt redovisat markpris 1998 i förhållande till 1990, (index med priset 1990=100)¹.



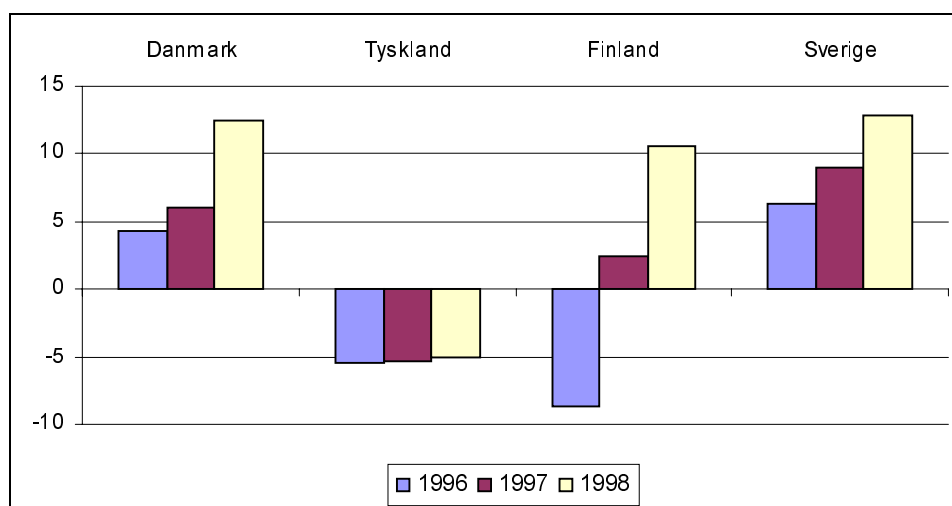
Källa: Agricultural land prices and rents in the UE, Data 1977-1998

¹För Tyskland och Sverige är 1992=100

I diagram 6.2 redovisas, för några länder, den årliga reala prisutvecklingen på mark under perioden 1996-1998.

Av diagrammet framgår att den reala prisutvecklingen på jordbruksmark i Danmark och Sverige under de senaste åren varit positiv och ökande. Även i Finland har den reala prisutvecklingen varit stigande och låg för 1998 på över 10 %. I Tyskland har däremot prisutvecklingen varit negativ och under alla tre åren legat på ca -5 %.

Diagram 6.2 Årlig real prisutveckling på mark under perioden 1996-1998.



Källa: Agricultural land prices and rents in the UE, Data 1977-1998

7 Fastighetspriser i Sverige

Statistiska centralbyrån (SCB) har utarbetat prisstatistik för jordbruksfastigheter sedan 1945. Prisstatistikens huvudsyfte är att utgöra underlag för bedömningar i samband med allmän fastighetstaxering samt att ge allmän information om priser och prisutveckling på lantbruksenheter.

SCB: s redovisning avser köpeskillingar, köpeskillingskoefficienter och fastighetsprisindex. Köpeskillingskoefficienten är kvoten mellan köpeskillning (pris) och taxeringsvärde. Den ger en nivåskattning av priset i förhållande till taxeringsvärdet. Resultatet av denna skattning beror i stor utsträckning på sammansättningen av de fastigheter som sålts under året.

I detta avsnitt belyses endast utvecklingen av fastighetprisindex, vilket jämförs med utvecklingen av arrende- och markpriser enligt avsnitt 3 och 5. Tabell 7.1 redovisar fastighetsprisindex för ej glesbygd respektive glesbygd samt för hela riket. Av tabellen framgår att priserna sjönk kraftigt mellan 1992 och 1993 varefter de stigit kraftigt fram till 1999 då priserna låg 41 % över 1992 års nivå. De kraftigaste ökningarna har skett efter 1996.

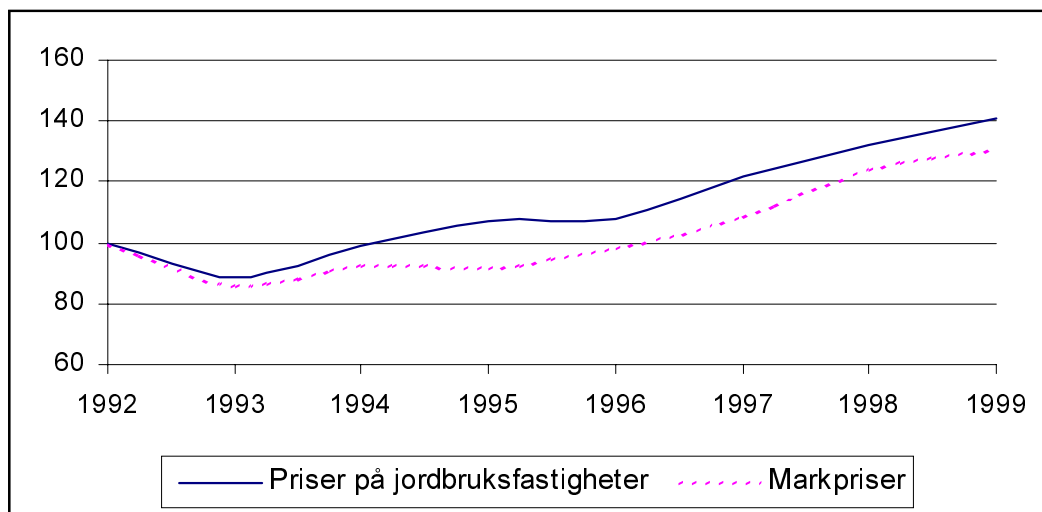
Tabell 7.1 Fastighetsprisindex för lantbruksenheter 1988-1999, 1992=100.

	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999
Hela riket	62	73	76	88	100	89	99	107	108	122	132	141
Ej glesbygd												
Götalands s:a slätt- och mellanbygder	75	80	90	93	100	85	88	94	100	110	129	139
Götalands n:a slättbygder	62	82	83	93	100	81	90	101	98	114	112	125
Götalands skogsbygder	63	73	81	97	100	100	109	113	120	135	143	152
Svealand	54	69	69	82	100	86	97	106	104	116	137	143
Norrland	59	63	68	76	100	96	112	117	111	122	128	132
Glesbygd												
Götaland	63	72	71	90	100	98	106	110	117	138	145	161
Svealand	56	76	69	87	100	88	108	118	114	135	131	136
Norrland	50	55	58	68	100	85	99	114	110	114	125	134

Källa: BO 41 SM 0001 från SCB.

En jämförelse av prisutvecklingen mellan jordbruksfastigheter och mark enligt diagram 7.2 visar att utvecklingsmönstret är likartat mellan 1992 och 1999. Genomsnittspriset på jordbruksfastigheter har dock stigit något kraftigare, framför allt runt 1995.

Diagram 7.2 **Genomsnittlig prisutveckling på jordbruksfastigheter och jordbruksmark 1992-1999, (1992=100).**



8 Metoder

8.1 Metoder för uppgiftsinsamling

För uppskattning av arrendepreiser 2000 har jordbruksveket vänt sig till 1800 slumpmässigt utvalda brukare som till Lantbruksregistret 1999 (LBR) angivit att de arrenderar mark. Dessa brukare har erhållit en enkät (se bilaga 2) där de ombetts ange arrenderad areal samt arrendepreis för sina 9 största arrenden. Även vissa andra frågeställningar om olika förhållanden i arrendet har ingått.

Till grund för val av urvalsmetod ligger erfarenheter från tidigare års arrendepreisundersökningar. För bästa möjliga precision i skattningarna har ett stratifierat urval gjorts. Populationen har delats upp i fyra olika strata (grupper), efter respektive företags totala arrenderade åkermark enligt lantbruksregistret 1999. I vart och ett av dessa strata har sedan urvalsstorleken bestämts med sk optimal allokering. Denna typ av allokering tar hänsyn till både standardavvikelse på arrenderade arealer (s_h) och antalet företag (N_h) i varje stratum och bestäms enligt formeln

$$n_h = n * \frac{N_h * s_h}{\sum_{h=1}^k N_h * s_h}$$

När storleken på n bestämts för varje stratum har urval gjorts från Lantbruksregistret-99.

Tabell 8.1 Antal utvalda företag i varje region

Område	Län	Urvalsstorlek
Sydsverige	K, M	413
Västsverige	N, O	342
Småland med öarna	F, G, H, I	210
Östra Mellansverige	AB, C, D, E, T, U	564
Norra Mellansverige	S, W, X	142
Norra Sverige	Y, Z, AC, BD	129

8.2 Bearbetning och granskning

Av de 1800 jordbruksföretag som enkäter skickades ut till svarade ca 900 inom utsatt svarstid. Till dem som inte svarat skickades en påminnelse varefter ca 1 250 företag hade svarat. Ytterligare en påminnelse gjordes vilket medförde att det slutliga antalet svarande blev 1 417. Av dessa svarade 17 stycken att de vägrade, 37 stycken enkäter var ofullständigt ifyllda, 62 stycken svarade att de inte arrenderade mark eller slutat arrendera mark, 3 stycken hade avlidit och 4 stycken gick inte att nå per post. Detta medförde att det slutliga antalet enkäter som bearbetats blev 1 294 stycken.

Uppgifterna bland de 1 294 till jordbruksverket insända blanketterna registrerades och detaljgranskades med dator. Uppgifter som inte uppfyllde kraven i något eller några granskningskriterier åtgärdades manuellt och eventuella fel rättades.

Av de bearbetade företagens enkäter finns det många som uppgivit att de arrenderar genom självägt bolag, av nära släkting eller på annat sätt som inte kan anses som marknadsmässigt. Dessa har ej utgjort underlag för resultaten. Vid beräkningar av de olika priserna som presenterades i avsnitt 3 har antalet företag som utgjort underlag för resultaten varierat enligt följande:

Tabell 8.2 Antal företag som är underlag för olika prisberäkningar

Prisuppgift	Underlag för beräkning
Jordbruksmark inkl. gratisarrenden	910
Jordbruksmark exkl. gratisarrenden	856
Åkermark	746
Jordbruksmark för arrenden där inget förutom mark ingår i priset	752
Betesmark	65

8.3 Metoder för beräkningar

På 2000 års blankett frågas efter pris samt areal åker, areal betesmark och areal övrig mark för respondentens nio till ytan största arrendeavtal, avseende såväl muntliga som skriftliga avtal. Enkät samt följebrev återfinns som bilaga i slutet av rapporten.

Skattningar av priser i rapporten har beräknats utifrån följande formel

$$H_{ij} = \frac{\sum_k p_{ijk}}{\sum_k a_{ijk}} = \frac{p_{ij}}{a_{ij}} \quad i=1,2,3,4,5,6 \quad j=1,2,3,4 \quad k=1,2,3,\dots,n_{ij}$$

där p_{ijk} är priset och a_{ijk} är arealen för område i , stratum j och företag k . Detta innebär att priset är det genomsnittliga hektarpriset i varje område och storleksklass. Det är således inte det genomsnittliga priset per företag. Eftersom priset i varje enskild storleksgrupp inte i sig är intressant, utan snarare totalpriset i varje område, viktas de olika storleksgrupperna i varje område samman enligt

$$H_{i..} = \frac{\sum_{j=1}^4 (H_{ij} * A_{ij})}{\sum_{j=1}^4 A_{ij}}$$

där A_{ij} är den totala arrenderade arealen i område i och storleksgrupp j , justerat för företag som slutat arrendera eller arrenderar genom självägt bolag. Dessa uppgifter på arealer hämtas från Lantbruksregistret för närmast föregående år (1999).

Bilaga 1 : Tabeller (utifrån diagram i rapporten)

Tabell 3.1 Andel arrenderad åkermark 1971-1999, procent av total åkermark¹.

År	Andel arrenderad åkermark	År	Andel arrenderad åkermark	År	Andel arrenderad åkermark
1971	36,5	1981	41,8	1991	43,3
1972	37,3	1982	42,0	1992	43,6
1973	38,0	1983	41,9	1993	43,9
1974	38,6	1984	42,0	1994	44,0
1975	39,3	1985	42,0	1995	44,9
1976	39,7	1986	42,3	1996	44,6
1977	40,6	1987	42,4	1997	44,9
1978	41,1	1988	42,7	1998	45,0
1979	41,4	1989	42,9	1999	45,6
1980	41,8	1990	43,1		

Källa: Lantbruksregistret och JO 34 SM 0001.

¹Från och med 1996 ingår areal åkermark vid företag med mindre än 0,3 ha utnyttjad åkermark.

Tabell 3.2 Andel företag fördelade efter brukningsform och hektar åkermark 1999.

Areal	Helt ägd	Helt arrenderad	Delvis arrenderad
2,1-5,0	84	8	8
5,1-10,0	70	10	19
10,1-20,0	51	11	38
20,1-30,0	36	12	52
30,1-50,0	25	13	62
50,1-100,0	17	17	66
100,1-	12	29	59
Totalt	47	13	40

Källa: Lantbruksregistret och JO 34 SM 0001.

Tabell 3.3 Andel företag fördelade efter brukningsform och ålder hos företagaren 1999.

Ålder	Helt ägd	Helt arrenderad	Delvis arrenderad
Jur. pers.	33	44	23
65-	64	13	23
60-64	52	10	38
55-59	50	9	41
50-54	50	8	42
45-49	46	10	45
35-44	41	12	47
25-34	39	20	41
-24	33	41	26
Totalt	49	14	38

Källa: Lantbruksregistret och JO 34 SM 0001.

Tabell 3.8 Genomsnittligt arrendepreis för jordbruksmark åren 1999 och 2000, inkl. gratisarrenden, kr/ha.

	1999	2000
Sverige totalt	951	969
Sydsverige	1 707	1 750
Västsverige	1 013	1 060
Småland med öarna	681	715
Östra Mellansverige	906	882
Norra Mellansverige	425	458
Norra Sverige	190	204

Tabell 3.11 Genomsnittligt arrendepreis för jordbruksmark åren 1999 och 2000, arrenden med avgift, kr/ha.

	1999	2000
Sverige totalt	1 036	1 051
Sydsverige	1 740	1 785
Västsverige	1 095	1 145
Småland med öarna	706	743
Östra Mellansverige	931	905
Norra Mellansverige	573	606
Norra Sverige	377	381

Tabell 3.12 Genomsnittligt arrendepreis för jordbruksmark åren 1999 och 2000, endast arrenden där enbart mark ingår i priset, kr/ha.

	1999	2000
Sverige totalt	858	881
Sydsverige	1 647	1 652
Västsverige	983	1 029
Småland med öarna	572	603
Östra Mellansverige	836	838
Norra Mellansverige	366	392
Norra Sverige	152	166

Tabell 3.13 **Genomsnittligt arrendepris för åkermark åren 1999 och 2000, inkl gratisarrenden, kr/ha.**

	1999	2000
Sverige totalt	1 063	1 079
Sydsverige	2 051	2 106
Västsverige	1 165	1 223
Småland med öarna	820	885
Östra Mellansverige	991	934
Norra Mellansverige	436	485
Norra Sverige	188	203

Tabell 4.1 **Andelen arrenderad jordbruksmark, 1975 och 1997, uttryckt i procent.**

	1975	1997
Sverige	39,3	45,6
Belgien	72,9	67,0
Danmark	14,1	24,9
Tyskland	29,0	62,1
Grekland		25,0
Spanien		22,1
Frankrike	46,7	64,9
Irland	3,6	13,3
Italien	17,3	21,5
Luxemburg	41,5	52,8
Nederländerna	43,7	26,9
Österrike		20,1
Portugal		27,1
Finland		19,8
Storbritannien	43,6	34,1

Källa: Agricultural land prices and rents in the UE, Data 1977-1998

Tabell 4.2-4.3 **Realt genomsnittligt arrendepris 1997 i förhållande till 1990, (index med priset 1990=100) och arrendepriset för jordbruksmark, ecu/ha 1998¹.**

	Index på reallt arrendepris 1997, (1990=100)	Arrendepris, jordbruksmark 1998, ecu/ha
Sverige	96	97
Sydsverige		190
Danmark	104	297
Tyskland	94	217
Österrike	98	243
Finland	79	135
Storbritannien	93	192

Källa: Agricultural land prices and rents in the UE, Data 1977-1998

¹Uppgifterna är beräknade med olika metoder i varje land varför jämförelser ska göras med försiktighet.

Tabell 5.4 Markpriser per produktionsområde för åker, bete och totalt 1999, tkr/ha.

	Bete	Åker	Totalt
Sverige totalt	6,1	17,4	15,4
Götalands södra slättbygder	18,3	40,7	39,2
Götalands mellanbygder	8,7	24,0	20,9
Götalands norra slättbygder	7,7	20,2	19,0
Svealands slättbygder	6,8	12,8	11,9
Götalands skogsbygder	5,2	14,6	11,7
Mellersta Sveriges skogsbygder	3,0	8,1	7,2
Nedre Norrland	1,5	3,7	3,2
Övre Norrland	1,5	3,6	3,2

Tabell 6.1 Realt markpris 1998 i förhållande till 1990, (index med priset 1990=100)¹.

	Index på realt markpris 1998, (1990=100)
Sverige	110
Danmark	128
Tyskland	70
Irland	144
Finland	54
Storbritannien	100

Källa: Agricultural land prices and rents in the UE, Data 1977-1998

¹För Tyskland och Sverige är 1992=100.

Tabell 6.2 Årlig real prisutveckling på mark under perioden 1996-1998.

	1996	1997	1998
Sverige	6,3	9,0	12,9
Danmark	4,3	6,1	12,4
Tyskland	-5,4	-5,3	-5,1
Finland	-8,6	2,4	10,6

Källa: Agricultural land prices and rents in the UE, Data 1977-1998

Tabell 7.2 **Genomsnittlig prisutveckling på jordbruksfastigheter, jordbruksmark och arrenderad mark 1992-1999, (1992=100).**

	Priser på jordbruks- fastigheter	Markpriser
1992	100	100
1993	89	86
1994	99	92
1995	107	92
1996	108	98
1997	122	108
1998	132	124
1999	141	131

Bilaga 2 : Utskickad enkät avseende arrendepriser



2000-10-13

Arrendeprisundersökningen år 2000.

Sverige har i och med EU-inträdet förpliktat sig att årligen redovisa statistik avseende arrendepriser på jordbruksmark.

Med denna undersökning vänder vi oss till ett slumpmässigt urval arrendatorer i hela landet. Urvalet har gjorts från Lantbruksregistret 1999.

Undersökningen består av två olika blanketter:

Blankett 1 avser företagets sammanlagda innehav av jordbruksmark. Både arrenderad och ägd mark.

På **blankett 2** redovisas efterfrågade uppgifter för alla era arrenden. Om ni har fler än nio arrenden är det de arealmässigt nio största som avses med denna blankett.

De uppgifter vi önskar avser år 1999 och 2000, och priser skall anges exkl. moms.

Uppgifterna är självfallet sekretesskyddade och kommer endast att användas för statistiska ändamål varför uppgifter som rör enskilda företags förhållande ej kommer att kunna urskiljas. Samråd om denna undersökning har skett med Näringslivets Nämnd för Regelgranskning (NNR). Namn- och adressetiketten på blanketten är endast till för att pricka av inkomna svar och underlätta möjligheten till eventuella påminnelser.

För att undersökningsresultatet skall bli tillfredsställande är det av största vikt att enkäten besvaras. Skulle ni ha slutat arrendera mark i år ber vi er ändå att returnera blanketten och meddela detta i rutan "övriga upplysningar". Vi ber er skicka in svaren **senast den 3 november 2000**, i bifogade portofria svarskuvert. Redovisningen skall avse den areal som brukas på företaget. Även sk "gratisarrenden" skall ingå i redovisningen. Eventuella frågor rörande enkäten kan ställas till Tomas Eriksson (tel 036-15 56 98) eller Anders Grönvall (tel 036-15 56 97).

Tack för din medverkan

Vi ber er fylla i uppgifterna nedan som avser **sammanlagd arrenderad och ägd mark**.

Dessutom vill vi att ni fyller i en **blankett 2** för vart och ett av era nio **största** arrenden. Med arrende avses såväl skriftliga som muntliga arrendeavtal, även gratisarrenden. Arrenden genom t.ex. självägda företag eller av nära anhörig skall också redovisas.

Vid eventuella frågor kontakta Tomas Eriksson (tel 036-15 56 98) eller Anders Grönvall (tel 036-15 56 97). Enkäten skickas sedan i bifogat svarskuvert till Jordbruksverket senast den **senast den 3 november 2000**.

1) Jordbruksmark (åker och betesareal):	1999	2000	
total areal:	_____ ha	_____ ha	
varav arrenderad:	_____ ha	_____ ha	
2) Antal arrendeavtal:			
(Både muntliga och skriftliga avtal ska anges.)		1999 _____ st	
Även arrenden utan avgift skall ingå)		2000 _____ st	
3) Ev. övriga upplysningar: _____			

Arrende nr 1

«f»

1)	Arrenderad areal enligt detta avtal?	Totalt..... ha	varav åkermark:	ha
			varav betesmark:	ha
			varav övrig mark:	ha
2)	Arrenderas marken genom självägt bolag, av nära släkting eller på annat sätt så att priset ej kan anses som marknadsmässigt? (om ja behöver Ni inte besvara fråga 3-5)	¹ <input type="checkbox"/> Ja, genom självägt bolag	² <input type="checkbox"/> Ja, på annat sätt	³ <input type="checkbox"/> Nej
3)	Den <u>totala</u> arrendeavgiftens storlek för detta avtal ? (OBS! Ej kr/ha)	år 1999:	kr (exkl. moms)	
		år 2000:	kr (exkl. moms)	
4)	Ingår något annat än angiven mark i avtalet?	¹ <input type="checkbox"/> Ja	² <input type="checkbox"/> Nej	
5)	Om ja på fråga 4), i så fall vad?	² <input type="checkbox"/> Ekonomibygnader	⁴ <input type="checkbox"/> Maskiner	
	¹ <input type="checkbox"/> Produktionsrätt, tex mjölkkvot	³ <input type="checkbox"/> Bostad (som nyttjas)	⁵ <input type="checkbox"/> Annat, (ange vad på baksidan)	

Arrende nr 2

«f»

1)	Arrenderad areal enligt detta avtal?	Totalt..... ha	varav åkermark:	ha
			varav betesmark:	ha
			varav övrig mark:	ha
2)	Arrenderas marken genom självägt bolag, av nära släkting eller på annat sätt så att priset ej kan anses som marknadsmässigt? (om ja behöver Ni inte besvara fråga 3-5)	¹ <input type="checkbox"/> Ja, genom självägt bolag	² <input type="checkbox"/> Ja, på annat sätt	³ <input type="checkbox"/> Nej
3)	Den <u>totala</u> arrendeavgiftens storlek för detta avtal ? (OBS! Ej kr/ha)	år 1999:	kr (exkl. moms)	
		år 2000:	kr (exkl. moms)	
4)	Ingår något annat än angiven mark i avtalet?	¹ <input type="checkbox"/> Ja	² <input type="checkbox"/> Nej	
5)	Om ja på fråga 4), i så fall vad?	² <input type="checkbox"/> Ekonomibygnader	⁴ <input type="checkbox"/> Maskiner	
	¹ <input type="checkbox"/> Produktionsrätt, tex mjölkkvot	³ <input type="checkbox"/> Bostad (som nyttjas)	⁵ <input type="checkbox"/> Annat, (ange vad på baksidan)	

Arrende nr 3

«f»

1)	Arrenderad areal enligt detta avtal?	Totalt..... ha	varav åkermark:	ha
			varav betesmark:	ha
			varav övrig mark:	ha
2)	Arrenderas marken genom självägt bolag, av nära släkting eller på annat sätt så att priset ej kan anses som marknadsmässigt? (om ja behöver Ni inte besvara fråga 3-5)	¹ <input type="checkbox"/> Ja, genom självägt bolag	² <input type="checkbox"/> Ja, på annat sätt	³ <input type="checkbox"/> Nej
3)	Den <u>totala</u> arrendeavgiftens storlek för detta avtal ? (OBS! Ej kr/ha)	år 1999:	kr (exkl. moms)	
		år 2000:	kr (exkl. moms)	
4)	Ingår något annat än angiven mark i avtalet?	¹ <input type="checkbox"/> Ja	² <input type="checkbox"/> Nej	
5)	Om ja på fråga 4), i så fall vad?	² <input type="checkbox"/> Ekonomibygnader	⁴ <input type="checkbox"/> Maskiner	
	¹ <input type="checkbox"/> Produktionsrätt, tex mjölkkvot	³ <input type="checkbox"/> Bostad (som nyttjas)	⁵ <input type="checkbox"/> Annat, (ange vad på baksidan)	

Arrende nr 4

«f»

1)	Arrenderad areal enligt detta avtal?	Totalt..... ha	varav åkermark: ha	varav betesmark: ha	varav övrig mark: ha
2)	Arrenderas marken genom självägt bolag, av nära släkting eller på annat sätt så att priset ej kan anses som marknadsmässigt? (om ja behöver Ni inte besvara fråga 3-5)	<input type="checkbox"/> Ja, genom självägt bolag	<input type="checkbox"/> Ja, på annat sätt	<input type="checkbox"/> Nej	
3)	Den <u>totala</u> arrendeavgiftens storlek för detta avtal ? (OBS! Ej kr/ha)	år 1999: kr (exkl. moms)	år 2000: kr (exkl. moms)		
4)	Ingår något annat än angiven mark i avtalet?	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nej		
5)	Om ja på fråga 4), i så fall vad?	<input type="checkbox"/> Ekonomibygnader	<input type="checkbox"/> Maskiner	<input type="checkbox"/> Annat, (ange vad på baksidan)	
	<input type="checkbox"/> Produktionsrätt, tex mjölkkvot	<input type="checkbox"/> Bostad (som nyttjas)			

Arrende nr 5

«f»

1)	Arrenderad areal enligt detta avtal?	Totalt..... ha	varav åkermark: ha	varav betesmark: ha	varav övrig mark: ha
2)	Arrenderas marken genom självägt bolag, av nära släkting eller på annat sätt så att priset ej kan anses som marknadsmässigt? (om ja behöver Ni inte besvara fråga 3-5)	<input type="checkbox"/> Ja, genom självägt bolag	<input type="checkbox"/> Ja, på annat sätt	<input type="checkbox"/> Nej	
3)	Den <u>totala</u> arrendeavgiftens storlek för detta avtal ? (OBS! Ej kr/ha)	år 1999: kr (exkl. moms)	år 2000: kr (exkl. moms)		
4)	Ingår något annat än angiven mark i avtalet?	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nej		
5)	Om ja på fråga 4), i så fall vad?	<input type="checkbox"/> Ekonomibygnader	<input type="checkbox"/> Maskiner	<input type="checkbox"/> Annat, (ange vad på baksidan)	
	<input type="checkbox"/> Produktionsrätt, tex mjölkkvot	<input type="checkbox"/> Bostad (som nyttjas)			

Arrende nr 6

«f»

1)	Arrenderad areal enligt detta avtal?	Totalt..... ha	varav åkermark: ha	varav betesmark: ha	varav övrig mark: ha
2)	Arrenderas marken genom självägt bolag, av nära släkting eller på annat sätt så att priset ej kan anses som marknadsmässigt? (om ja behöver Ni inte besvara fråga 3-5)	<input type="checkbox"/> Ja, genom självägt bolag	<input type="checkbox"/> Ja, på annat sätt	<input type="checkbox"/> Nej	
3)	Den <u>totala</u> arrendeavgiftens storlek för detta avtal ? (OBS! Ej kr/ha)	år 1999: kr (exkl. moms)	år 2000: kr (exkl. moms)		
4)	Ingår något annat än angiven mark i avtalet?	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nej		
5)	Om ja på fråga 4), i så fall vad?	<input type="checkbox"/> Ekonomibygnader	<input type="checkbox"/> Maskiner	<input type="checkbox"/> Annat, (ange vad på baksidan)	
	<input type="checkbox"/> Produktionsrätt, tex mjölkkvot	<input type="checkbox"/> Bostad (som nyttjas)			

Arrende nr 7

«f»

1)	Arrenderad areal enligt detta avtal?	Totalt..... ha	varav åkermark:	ha
			varav betesmark:	ha
			varav övrig mark:	ha
2)	Arrenderas marken genom självägt bolag, av nära släkting eller på annat sätt så att priset ej kan anses som marknadsmässigt? <small>(om ja behöver Ni inte besvara fråga 3-5)</small>	¹ <input type="checkbox"/> Ja, genom självägt bolag	² <input type="checkbox"/> Ja, på annat sätt	³ <input type="checkbox"/> Nej
3)	Den <u>totala</u> arrendeavgiftens storlek för detta avtal ? <small>(OBS! Ej kr/ha)</small>	år 1999:	kr (exkl. moms)	
		år 2000:	kr (exkl. moms)	
4)	Ingår något annat än angiven mark i avtalet?	¹ <input type="checkbox"/> Ja	² <input type="checkbox"/> Nej	
5)	Om ja på fråga 4), i så fall vad?	² <input type="checkbox"/> Ekonomibyggnader	⁴ <input type="checkbox"/> Maskiner	
	¹ <input type="checkbox"/> Produktionsrätt, tex mjölkkvot	³ <input type="checkbox"/> Bostad (som nyttjas)	⁵ <input type="checkbox"/> Annat, (ange vad på baksidan)	

Arrende nr 8

«f»

1)	Arrenderad areal enligt detta avtal?	Totalt..... ha	varav åkermark:	ha
			varav betesmark:	ha
			varav övrig mark:	ha
2)	Arrenderas marken genom självägt bolag, av nära släkting eller på annat sätt så att priset ej kan anses som marknadsmässigt? <small>(om ja behöver Ni inte besvara fråga 3-5)</small>	¹ <input type="checkbox"/> Ja, genom självägt bolag	² <input type="checkbox"/> Ja, på annat sätt	³ <input type="checkbox"/> Nej
3)	Den <u>totala</u> arrendeavgiftens storlek för detta avtal ? <small>(OBS! Ej kr/ha)</small>	år 1999:	kr (exkl. moms)	
		år 2000:	kr (exkl. moms)	
4)	Ingår något annat än angiven mark i avtalet?	¹ <input type="checkbox"/> Ja	² <input type="checkbox"/> Nej	
5)	Om ja på fråga 4), i så fall vad?	² <input type="checkbox"/> Ekonomibyggnader	⁴ <input type="checkbox"/> Maskiner	
	¹ <input type="checkbox"/> Produktionsrätt, tex mjölkkvot	³ <input type="checkbox"/> Bostad (som nyttjas)	⁵ <input type="checkbox"/> Annat, (ange vad på baksidan)	

Arrende nr 9

«f»

1)	Arrenderad areal enligt detta avtal?	Totalt..... ha	varav åkermark:	ha
			varav betesmark:	ha
			varav övrig mark:	ha
2)	Arrenderas marken genom självägt bolag, av nära släkting eller på annat sätt så att priset ej kan anses som marknadsmässigt? <small>(om ja behöver Ni inte besvara fråga 3-5)</small>	¹ <input type="checkbox"/> Ja, genom självägt bolag	² <input type="checkbox"/> Ja, på annat sätt	³ <input type="checkbox"/> Nej
3)	Den <u>totala</u> arrendeavgiftens storlek för detta avtal ? <small>(OBS! Ej kr/ha)</small>	år 1999:	kr (exkl. moms)	
		år 2000:	kr (exkl. moms)	
4)	Ingår något annat än angiven mark i avtalet?	¹ <input type="checkbox"/> Ja	² <input type="checkbox"/> Nej	
5)	Om ja på fråga 4), i så fall vad?	² <input type="checkbox"/> Ekonomibyggnader	⁴ <input type="checkbox"/> Maskiner	
	¹ <input type="checkbox"/> Produktionsrätt, tex mjölkkvot	³ <input type="checkbox"/> Bostad (som nyttjas)	⁵ <input type="checkbox"/> Annat, (ange vad på baksidan)	

Jordbruksverkets rapporter 2001

1. Djurtransporter, – *Nationellt tillsynsprojekt om tillsyn av djurtransporter.*
2. Biodlingsnäringens förutsättningar.
3. Halvtidsutvärdering av rådets förordning (EG) 950/97 om förbättring av jordbruksstrukturens effektivitet.
4. Utvärdering av etableringsstödet till unga jordbrukare som en del i utvärderingen av förordning (EG) 950/97. Bilaga A (*Bilaga 1 av 2 till Rapport 2001:3*).
5. Utvärdering av kompensationsbidrag som en del i utvärderingen av förordning EG 950/97. Bilaga B (*Bilaga 2 av 2 till Rapport 2001:3*).
6. Jordbruksverkets foderkontroll, Kontroller 1997-1999, Tillverkning, import och tillsyn 1999.
- 7A. Trädgårdsnäringens växtskyddsförhållanden.
- 7B. Trädgårdsnäringens växtskyddsförhållanden. Tabeller

Rapporten kan beställas från
Jordbruksverket,
551 82 Jönköping
telefon 036-15 51 75 (direkt),
15 50 00 (växel)
fax 036-34 04 14
Internet: www.sjv.se
ISSN 1102-3007
ISRN SJV-R-01/8-SE
SJV offset, Jönköping 2001
RA01:8
Pris 100:- (exkl. moms)