

Utvecklingen av fastighets-, mark- och arrendepriiser inom jordbruket.

Rapport 1998:1

Statistikenheten
98-01-20

Referens:
Tomas Eriksson, 036-15 56 98

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

SAMMANFATTNING.....	3
1 INLEDNING.....	5
2 FAKTORER BAKOM FASTIGHETS-, MARK- OCH ARRENDEPRISER INOM JORDBRUKET.....	7
3 ARRENDEPRISER I SVERIGE.....	9
3.1 Inledning.....	9
3.2 Företagsstruktur.....	9
3.3 Geografisk indelning.....	12
3.4 Företagens arrendeförhållande.....	14
3.5 Arrendepriiser.....	14
4 ARRENDEPRISER INOM EU.....	19
5 MARKPRISER I SVERIGE.....	21
5.1 Dataunderlag och beräkningsmetod.....	21
5.2 Prisutveckling.....	22
6 MARKPRISER INOM EU.....	25
7 FASTIGHETSPRISER I SVERIGE.....	27

BILAGOR

Sammanfattning

Denna rapport avser att ge en sammanfattning av de fastighets-, mark- och arrendepriser för jordbrukssektorn som hittills både beräknats och presenterats på skilda håll. Medan fastighets- och markpriser beräknas av Statistiska centralbyrån genomförs arrendeprisundersökningar av Jordbruksverket. Metodutvecklingen för beräkning av markpriser har också gjorts på Jordbruksverket.

Priserna på jordbruksarrenden steg i genomsnitt med 2% mellan 1994 och 1995. Mellan 1995 och 1996 samt mellan 1996 och 1997 var den genomsnittliga prisökningen 5%. Prishöjningarna de två senaste åren 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.

Arrendeprisundersökningen visar också att åkermark betingar ett högre arrendepris än betesmark i de jordbruksdominerade södra landsdelarna, medan förhållandet är det omvända i landets norra regioner.

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

Det genomsnittliga priset på jordbruksmark steg kraftigare än arrendepriserna mellan åren 1995 och 1996. Ökningen var 10%, men å andra sidan sjönk priset på jordbruksmark något mellan 1994 och 1995.

Även det statistiskt redovisade priset på jordbruksmark ligger på en betydligt lägre nivå i Sverige än i andra jämförbara EU-länder. Olikheter i beräkningsmetoder förekommer emellertid även här.

Priset på jordbruksmark och arrenden i Sverige har en i stort sett identisk geografisk prisbild. Prisnivån i Sydsverige är omkring tio gånger högre än i Norra Sverige.

Priser på jordbruksfastigheter behandlas också i rapporten. Av redovisad prisutveckling framgår att priserna steg med ca 8% mellan åren 1994 och 1995, varefter prisökningen var måttliga 1% mellan nästföljande år.

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 under fyra år genomfört statistiska undersökningar för att belysa arrendepriiser och deras utveckling. Vidare har vid Jordbruksverket en metod utvecklats 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 t.ex. välkänt att den allmänekonomiska utvecklingen har stor betydelse för 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 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 torde 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 aktie- och räntenivåer, inflation och industrikonjunktur utgör också en viktig faktor i prisbildningen. T.ex. är låneräntor mindre betungande under tider med hög inflation med åtföljande negativ realränta. Denna faktor torde ha påverkat prisutvecklingen under 1970-talet i höjande riktning. Omvänt påverkas lönsamheten negativt av höga räntenivåer, 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 spekulationsyfte". 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 förmögenhetsbeskattnings 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 större faktor under senare år har även utländska köpare blivit. Penningstarka danska och tyska köpare investerar stora belopp på fritidshus och fastigheter i Sverige.

Även arrendepriiser 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 arrendepriisnivån av ett stort antal faktorer, både sådana som har anknytning till jordbruksproduktionen och sådana som inte har det.

3. Arrendepreiser i Sverige.

3.1 Inledning.

Jordbruksverket har genomfört arrendepreisundersökningar 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 arrendepreiser även belysa andra arrendeförhållanden såsom arrendeavtalens längd, markägarekategorier, hur arrendeavgifter fastställs m.m. (se "Arrendepreisundersökning 1996", rapport 1996:10 från Jordbruksverket).

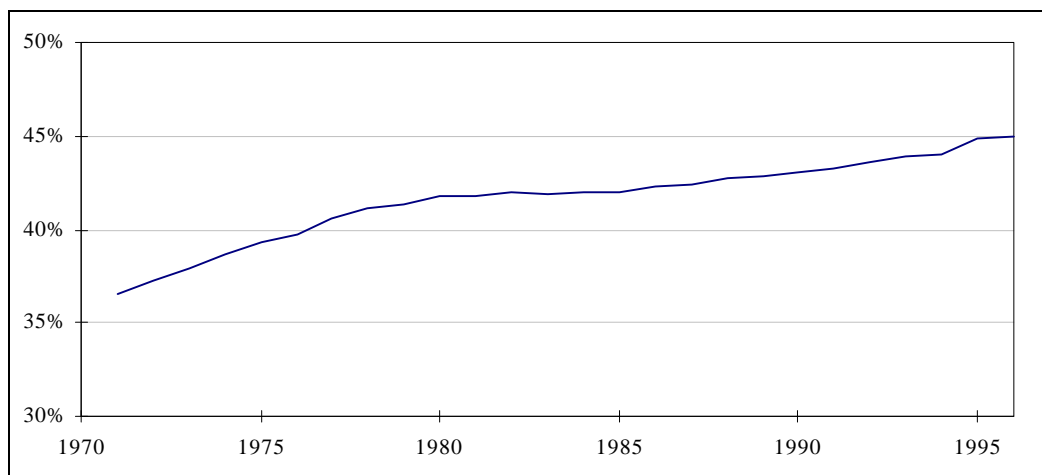
1997 års undersökning har genomförts i syfte att huvudsakligen undersöka prisutvecklingen varför en betydligt enklare blankett använts. Urvalsstorleken har också minskats till att omfatta 600 jordbrukare, vilka enligt SCB:s lantbruksregister 1996 uppgett att de arrenderar åkermark.

En kortare metodbeskrivning av arrendepreisundersökningen återfinns som bilaga, sist i denna rapport.

3.2 Företagsstruktur.

Arrendejordbrukets andel av det svenska jordbruket har ökat kontinuerligt under den senaste 25-års perioden. Från att 1971 ha utgjort 36% av den totala åkermarken har andelen arrenderad åkermark stigit till 45% år 1996.

Figur 3.2.1 Andelen arrenderad åkermark 1971-1996, procent av total åkermark. Avser företag med mer än 2,0 ha åker.

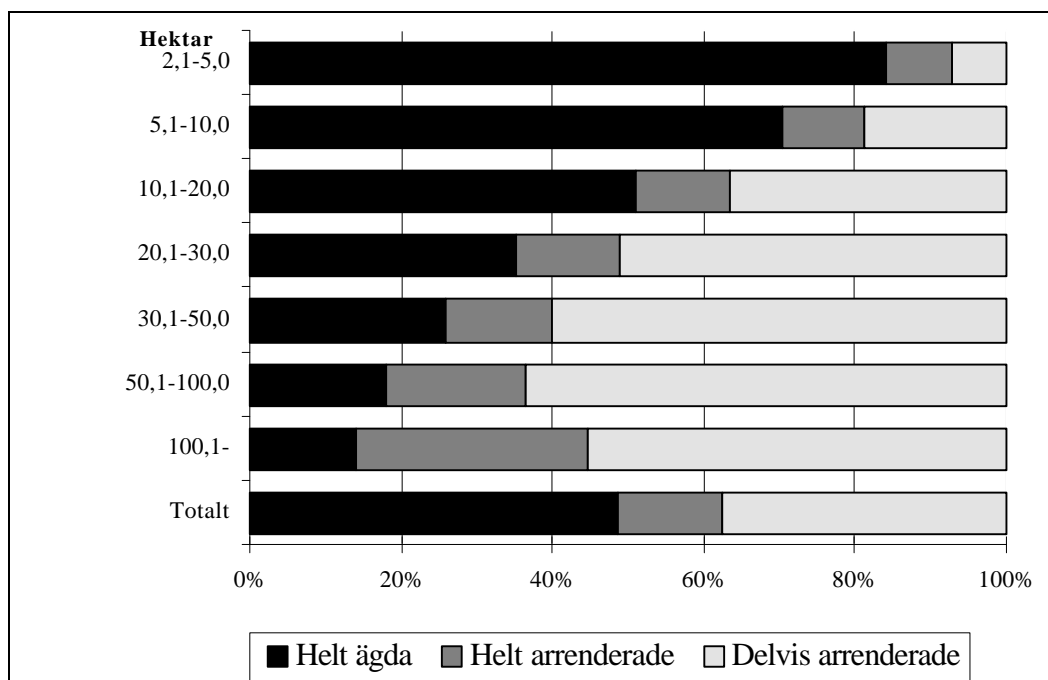


Källa: Lantbruksregistret och J 10 SM 9701

Antalet företag med mer än 2 ha åker (inkl. företag som utnyttjar mindre än 0,3 hektar av denna mark) uppgick år 1996 till 90 488 stycken. Av dessa utgjorde de helt ägda företagen 44 153 stycken eller 48,8%. De helt arrenderade företagen uppgick till 12 339 (13,6%), och de delvis arrenderade var 33 996 (37,6%).

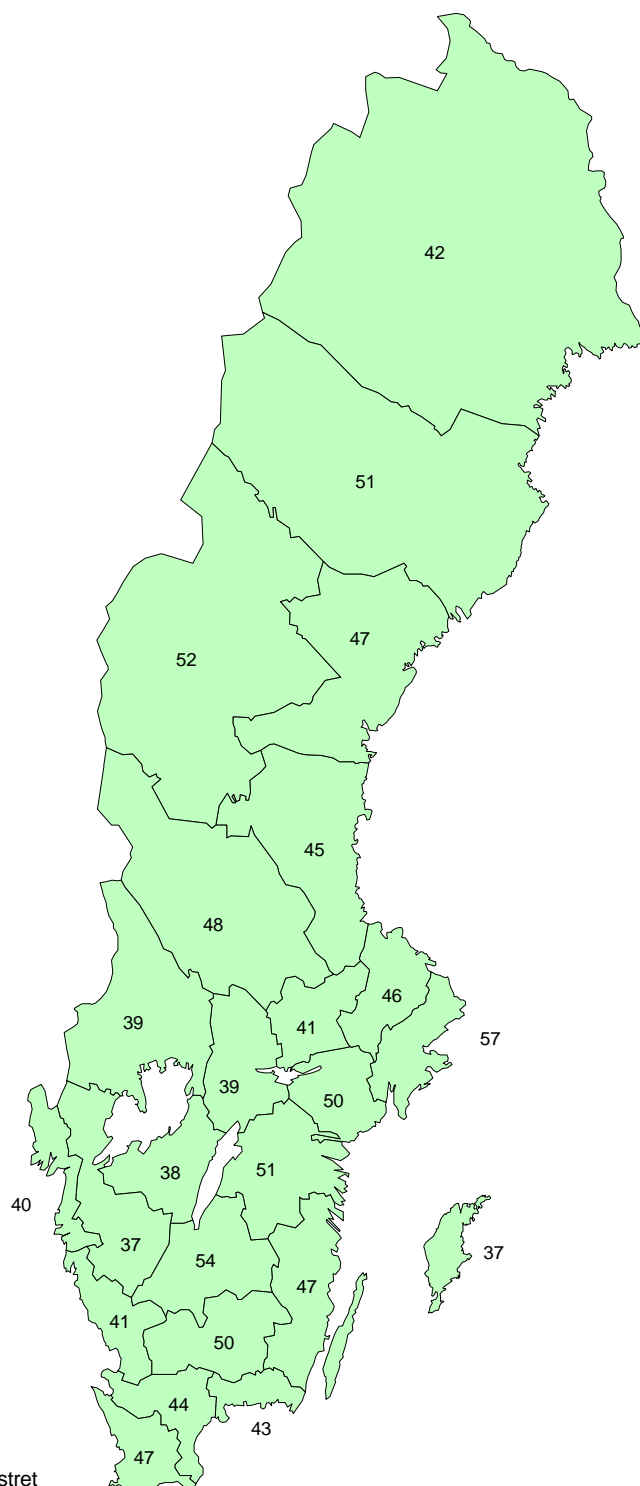
Diagram 3.2.2. illustrerar hur bruksformen varierar med företagets arealstorlek. Det framgår tydligt att små företag i stor utsträckning äger den jord de brukar medan stora företag ofta brukar arrenderad mark.

Diagram 3.2.2 Andel företag fördelade efter bruksform, 1996.



Fördelningen mellan ägd och arrenderad åkermark tycks inte följa något geografiskt samband, i varje fall inte på länsnivå. Av karta 3.2.3 framgår att andelen arrenderad åkermark år 1996 på länsnivå varierar från 37% i Gotlands och Älvsborgs län till 57% i Stockholms län.

Karta 3.2.3 Andelen arrenderad åkermark fördelad på län, 1996.



Källa: Lantbruksregistret

3.3 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 3.3.1 samt kartan på nästa sida.

Tabell 3.3.1 Riksområden (NUTS).

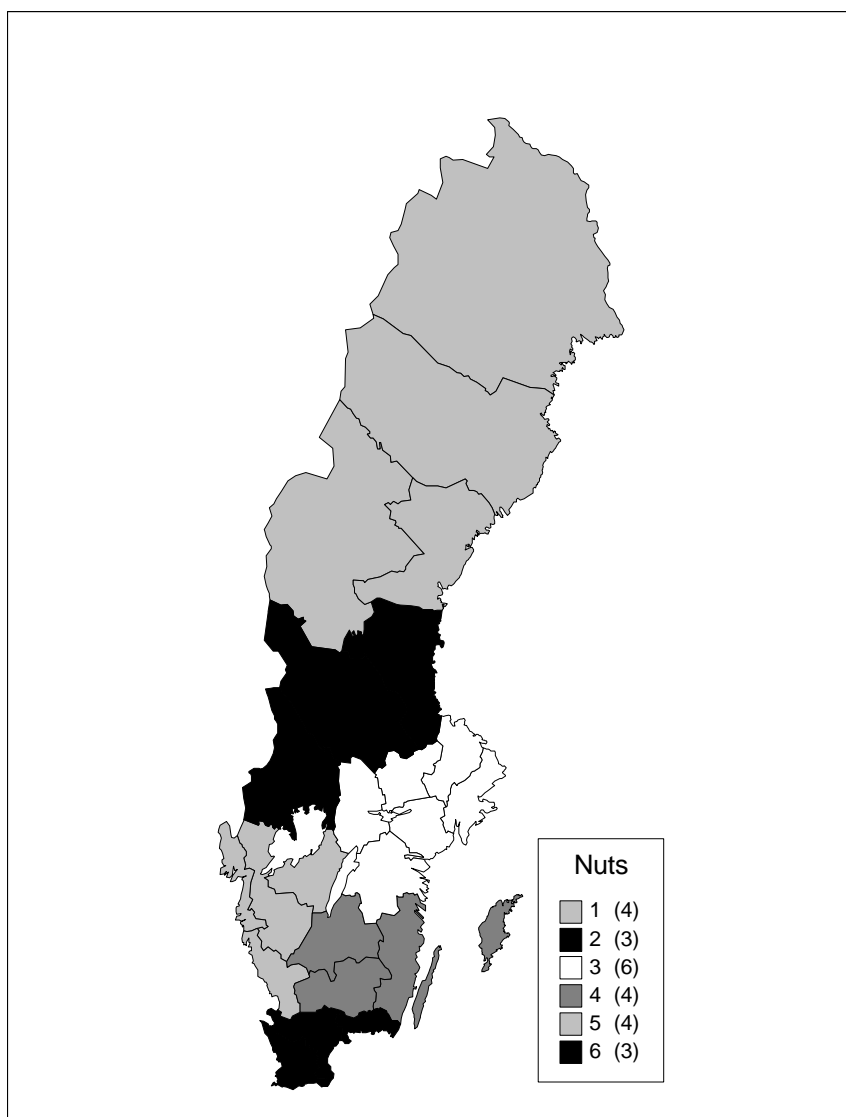
Område	Län
1 Stockholm	AB
2 Östra Mellansverige	C, D, E, T, U
3 Småland med öarna	F, G, H, I
4 Sydsverige	K, L, M
5 Västsverige	N, O, P, R
6 Norra Mellansverige	S, W, X
7 Mellersta Norrland	Y, Z
8 Övre Norrland	AC, BD

För att öka tillförlitligheten i skattningarna har område 1 och 2 samt område 7 och 8 slagits samman. Den indelning enligt vilken resultaten redovisas är följande:

Tabell 3.3.2 Redovisningskategorier.

Område	Län	Urvalsstorlek
Sydsverige	K, L, M	135
Västsverige	N, O, P, R	125
Småland med öarna	F, G, H, I	87
Östra Mellansverige	AB, C, D, E, T, U	140
Norra Mellansverige	S, W, X	42
Norra Sverige	Y, Z, AC, BD	72

Karta 3.3.3 Karta över indelningen på NUTS-II områden



3.4 Företagens arrendeförhållande.

Tabell 3.4.1 visar att antalet arrendeavtal per företag är betydligt högre i Norra Mellansverige och 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 som antalet avtal per företag är lägre i dessa områden. Detta är en naturlig följd av att jordbruksföretagen i allmänhet är större till ytan i Sydsverige och Östra Mellansverige, där växtodlingsföretagen dominerar. Övriga områden är mer inriktade på animalieproduktion och skogsbruk. De uppskattade skillnader som förekommer mellan åren torde till stor del bero på slumpmässiga variationer i undersökningen, men totalt torde en viss ökning av den arrenderade arealen per företag ändå ha skett.

Tabell 3.4.1 Antal avtal/företag och företagens genomsnittliga arrenderade areal.

Område	Avtal / företag		Hektar / företag	
	1996	1997	1996	1997
Sydsverige	2,3	2,3	29,5	29,1
Västsverige	2,0	2,1	20,1	21,1
Småland med öarna	2,9	2,8	28,5	29,3
Östra Mellansverige	2,2	2,3	43,7	46,5
Norra Mellansverige	3,7	3,7	20,4	20,1
Norra Sverige	3,8	4,0	16,5	16,5
Totalt	2,6	2,7	27,2	28,1

3.5 Arrendepriser.

Arrenden inom jordbruket kan vara av mycket skilda slag. Ett arrende 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.

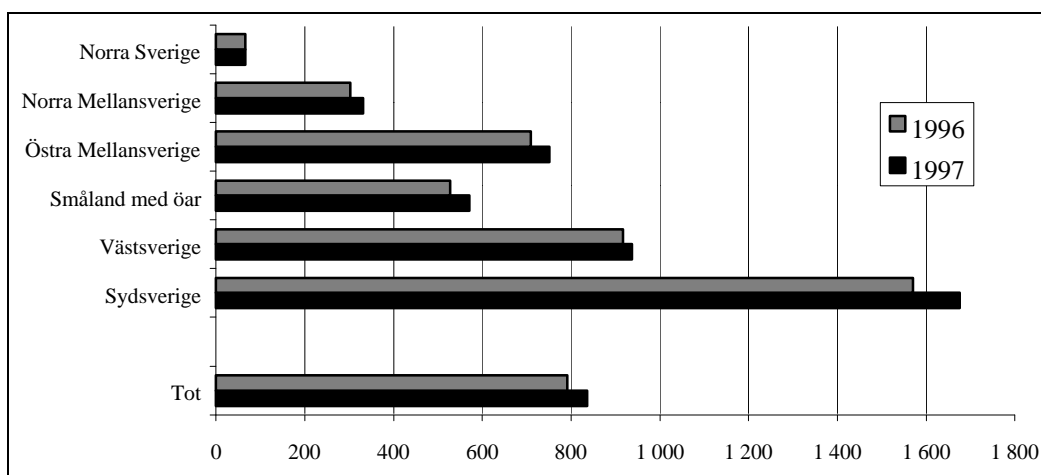
Men prisnivån beror även av andra faktorer. Mark som arrenderas genom självägda bolag betingar ofta ett högre pris, beroende på redovisningsekonomiska fördelar. Arrenderingar av nära släkt eller vänner påverkar vanligen också prisnivån. Vanliga är också s.k. gratisarrenden, vilka visserligen inte betingar 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 eller annat.

Dessa och andra faktorer påverkar, beroende på hur de hanteras, prisnivån vid beräkning av arrendepriser. De genomsnittspriser som redovisas i detta kapitel avser, där inget annat anges, alla typer av arrenden undantaget sådana där

uppgiftslämnaren arrenderar av sig själv, t ex genom självägt bolag. (i Jordbruksverkets rapport 1996:10, ingår delvis dessa arrenden).

Arrendepriserna ökade i genomsnitt med 2% mellan åren 1994 och 1995. Mellan 1995 och 1997 har ökningen varit 5% per år. Skattade genomsnittspriser för respektive område samt för riket som helhet redovisas i diagram 3.5.1. Skillnaden i prisnivå är stor mellan områdena, arrendepriserna i det jordbruksdominerade Sydsverige är t ex drygt 20 ggr högre än i Norra Sverige

Diagram 3.5.1 Genomsnittliga arrendepriser för jordbruksmark åren 1996 och 1997 inkl. gratisarrenden, kr/ha.



Skillnader i arrendepris mellan olika områden får ses mot bakgrund av att andelen sk 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.

Tabell 3.5.2 Andelen gratisarrenden i procent, 1996 och 1997.

	1996	1997
Hela riket	37	36
Sydsverige	15	14
Västsverige	24	24
Småland med öar	28	30
Östra mellansverige	20	19
Norra Mellansverige	70	67
Norra Sverige	72	72

Prisutvecklingen mellan åren 1994 och 1997 presenteras som prisindex i tabell 3.5.3. Områdena har en likartad prisutveckling, och de skillnader som förekommer kan till en del vara av slumpmässig art. Beräkningsunderlaget för både Norra Mellansverige och Norra Sverige utgörs av relativt få arrenden.

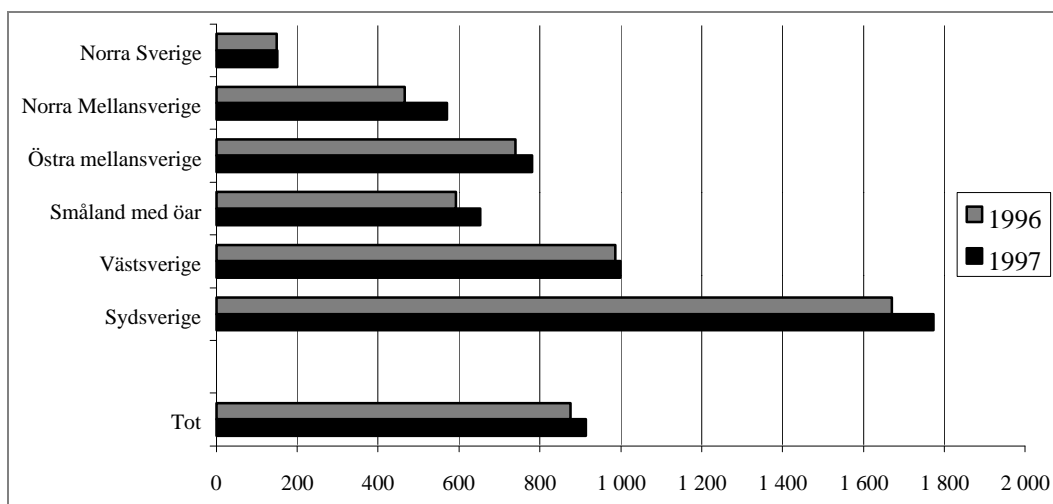
De kraftigare prishöjningarna under 1996 och 1997, då ökningen var ca 5% per år, är troligen en effekt av 1995 års EU-inträde. Detta innebar en förändrad jordbrukspolitik med inriktning mot mer direktstöd och mindre prisstöd än tidigare. En följd av detta torde bli att produktionens värde minskar medan värdet på produktionskapital som t.ex. mark ökar. Arealbidrag och vissa miljöstöd innebär att jordbruksmarken får en prislapp som tydliggör värdet på ett helt annat sätt än tidigare. Det faktum att många arrendeavtal är fleråriga innebär en viss tröghet i prisförändringarna, och bör innebära att prisökningstakten inte kommer att avta på kort sikt. Detta under förutsättning att EU:s stödssystem inte förändras radikalt eller att lönsamheten i jordbruket sjunker.

Tabell 3.5.3 Utvecklingen av arrendepriiser 1994-1997, (1994=100).

	1994	1995	1996	1997
Hela riket	100	102	107	112
Sydsverige	100	102	106	112
Västsverige	100	101	111	114
Småland med öar	100	100	104	113
Östra mellansverige	100	103	107	113
Norra Mellansverige	100	100	113	124
Norra Sverige	100	98	103	103

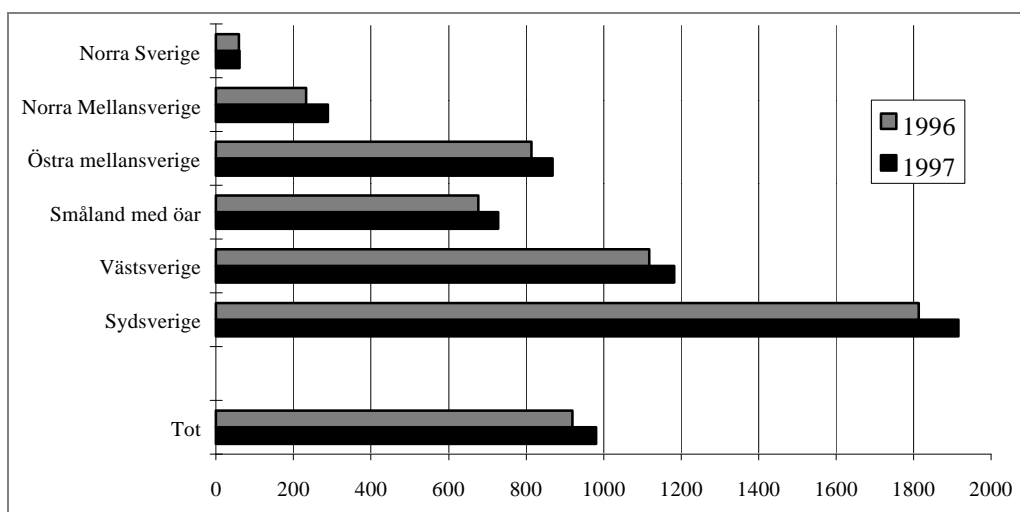
Utesluts gratisarrendena vid prisberäkningen, d.v.s. om endast arrenden med avgift >0 kr ingår i beräkningarna, erhålls en något förändrad prisbild jämfört med diagram 3.5.1, där dessa ingick. Diagram 3.5.4 visar att prisgapet mellan Sydsverige och Norra Sverige då minskar något samt att det genomsnittliga arrendepriiset mer än fördubblas i Norra Sverige. I Sydsverige påverkas priset endast med några få procent.

Diagram 3.5.4 Genomsnittliga arrendepriser för jordbruksmark 1996 och 1997, arrenden med avgift, kr/ha.



De hittills presenterade priserna har avsett jordbruksmark, dvs både åker- och betesmark. En redovisning av priserna för de arrenden vilka enbart består av åkermark återfinns i diagram 3.5.5. Om dessa jämförs med diagram 3.5.1 som gällde all jordbruksmark framgår, att priset på ren åkermark är högre än genomsnittspriset på all jordbruksmark i landets södra delar, medan förhållandet är det omvända i de två nordliga områdena.

Diagram 3.5.5 Genomsnittliga arrendepriser för enbart åkermark 1996 och 1997, inkl. gratisarrenden, kr/ha.



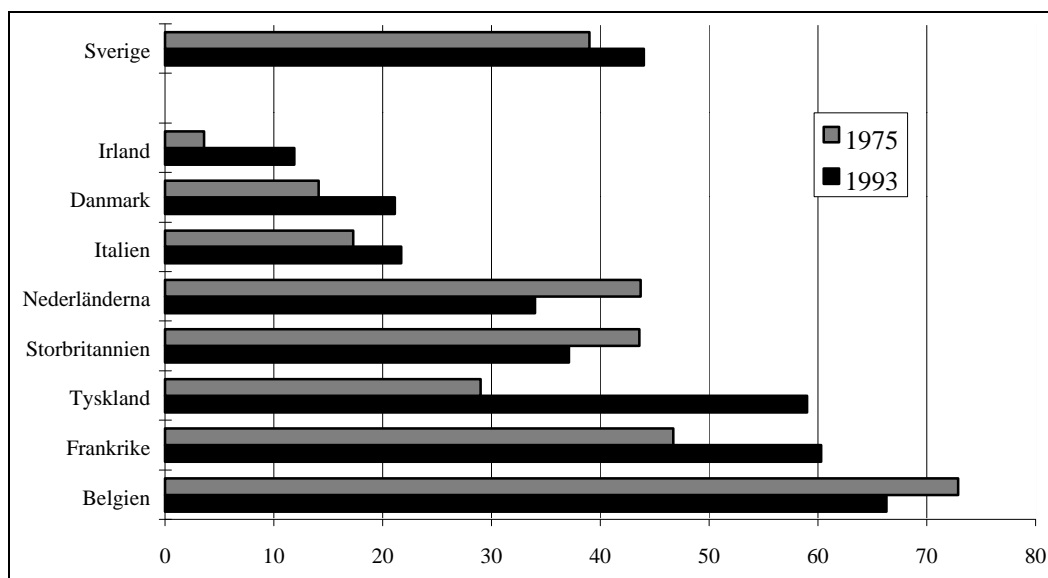
Ett genomsnittspris på arrenden med enbart betesmark har också beräknats. Eftersom beräkningsunderlaget är mycket litet bör emellertid resultatet tolkas mot bakgrund av detta. Priser per område bedöms vara alltför osäkra varför endast siffror för hela riket presenteras här. Det beräknade arrendepriset för enbart betesmark inkl. gratisarrenden var 363 kr/ha för 1996 och 411 kr/ha för 1997.

4. Arrendepriiser inom EU.

EU:s statistikkontor Eurostat har för de flesta medlemsländerna redovisat statistik över arrendepriiser för perioden 1973 - 1995, 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 EC 1973 - 1995". På grund av svårigheter att jämföra olika länders arrendepriiser i absoluta tal till följd av olikheter i beräkningsmetoder mellan länderna, analyseras i Eurostats rapport främst prisutvecklingen på arrenden i varje enskilt land.

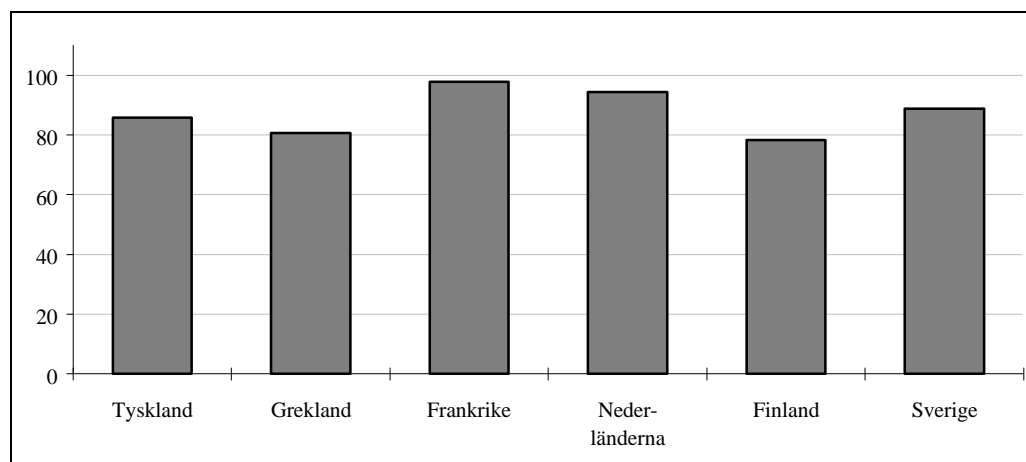
Den andel av jordbruksmarken som arrenderas, varierar kraftigt mellan medlemsländerna. Högst är andelen i Belgien och Frankrike där mellan 60 och 70 procent av jordbruksmarken arrenderas. Extremt låg är andelen i Irland, där endast ca 10 procent arrenderas. Sverige tycks ligga i närheten av EU-genomsnittet. Av diagram 4.1 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.

Diagram 4.1 Andelen arrenderad jordbruksmark, 1975 och 1993, uttryckt i procent.



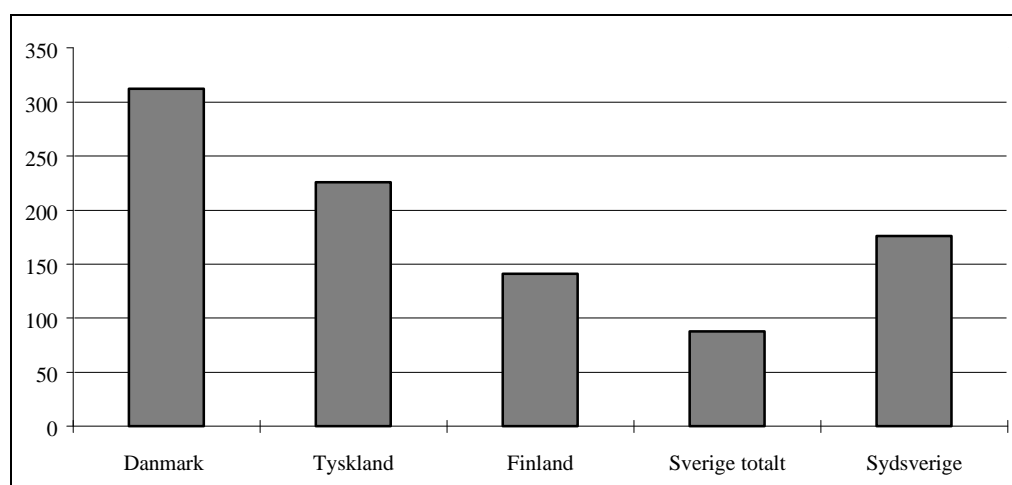
Utvecklingen av arrendepriiser redovisas av Eurostat både nominellt och realt. Den reala utvecklingen har erhållits genom deflatering av de nominella priserna med respektive lands konsumentprisindex. Utvecklingen har under 1990-talet varierat mellan de olika länderna. Av diagram 4.2 framgår att det reala arrendepriiset sjunkit för samtliga sex redovisade länder mellan 1990 och 1995, d.v.s. både för Sverige och Finland som anslöts till EU 1995 och för de länder som redan tidigare var medlemmar i EU. I Sverige sjönk det reala arrendepriiset med 11% under denna period medan sänkningen var störst i Finland med 22%.

Diagram 4.2 Realt genomsnittligt arrendepris 1995 i förhållande till 1990, (Index med priset 1990=100).



I Eurostats rapport analyseras endast utvecklingen av arrendepriserna 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 arrendepriserna år 1995. 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 arrendeprisnivå än närliggande EU-länder. En stapel för Sydsverige har också lagts in, för att en jämförelse med mer likvärdig jordbruksmark ska kunna göras med t.ex. Danmark.

Diagram 4.3 Arrendepriser för jordbruksmark, ecu/ha år 1995.



5. Markpriser i Sverige.

5.1 Dataunderlag och beräkningsmetod.

Som tidigare nämnts innebar EU-inträdet bl.a. önskemål om en statistisk redovisning av marknadspriserna på jordbruks- och åkermark. Regelbunden statistik avseende rena markpriser, uttryckt i kronor per hektar, har tidigare inte framtagits för Sverige. Dock har vissa överslagsmässiga beräkningar tidigare genomförts 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 i kommande avsnitt 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 anses representera 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 (dvs 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.

Som tidigare nämnts ingår i de flesta köp 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 1 500 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.

Tabell 5.1. Försåld areal och antal försäljningar till grund för uppskattningar av markpriser, 1992, 1994 och 1996.

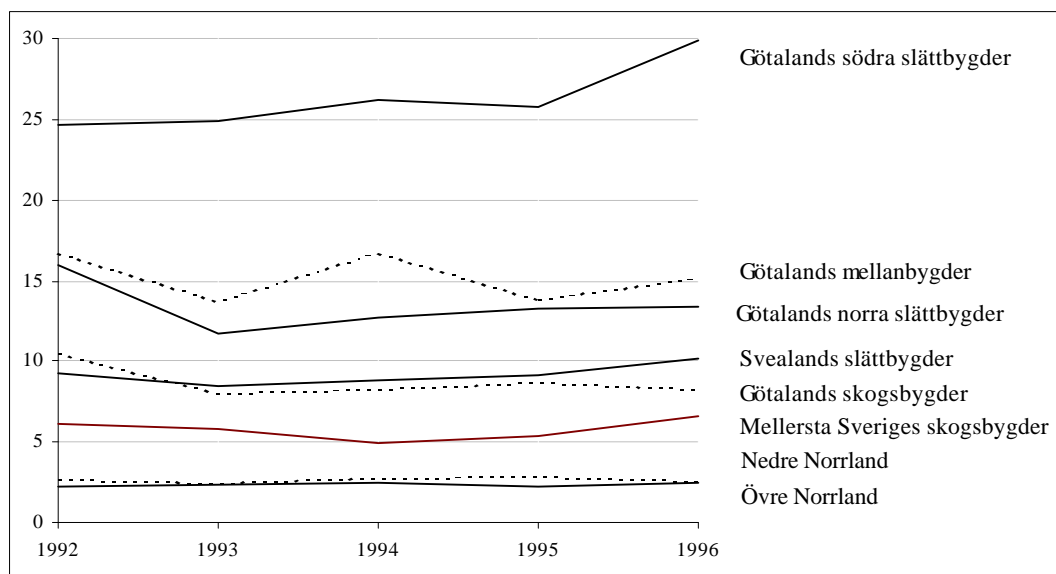
Redovisningsgrupp	Antal försäljningar till grund för uppskattningar			Försåld areal		
	1992	1994	1996	1992	1994	1996
Hela riket	1 584	1 803	1 753	22 732	23 585	20 106
<i>NUTSII</i>						
Stockholm	26	41	36	596	633	366
Östra mellansverige	228	240	190	5 028	3 880	3 576
Småland med öarna	232	248	244	2 669	2 637	2 777
Sydsverige	242	314	307	5 517	6 513	5 068
Västsverige	383	394	454	5 987	5 738	5 090
Norra Mellansverige	211	229	208	1 330	2 043	1 507
Mellersta Norrland	137	178	170	761	1 086	932
Övre Norrland	125	159	144	844	1 055	790
<i>Produktionsområde</i>						
Götalands södra slättbygder	115	127	137	2 973	3 981	2 773
Götalands mellanbygder	133	145	162	3 385	2 767	3 054
Götalands norra slättbygder	155	163	166	3 447	3 243	3 090
Svealands slättbygder	171	201	164	3 829	3 578	3 029
Götalands skogsbygder	493	557	557	5 587	5 653	4 732
Mellersta Sveriges skogbygder	175	191	184	1 582	1 611	1 486
Nedre Norrland	197	229	215	1 006	1 576	1 047
Övre Norrland	145	190	168	923	1 176	895

Enligt tabell 5.1 byter ca 22 000 ha jordbruksmark ägare varje år. Detta innebär att prisuppskattningarna baseras på mindre än en procent av landets totala areal.

5.2 Prisutveckling.

Markprisernas utveckling och nivå i olika delar av landet redovisas i figur 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 5-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 men 1996 års prisnivå är i flera fall ännu ej i nivå med den som var 1992. Liksom arrendepriiserna har även markpriserna stigit relativt mycket 1996, året efter EU-inträdet.

Figur 5.2 Markpriser 1992-1996, tkr/ha uppdelat på produktionsområde.

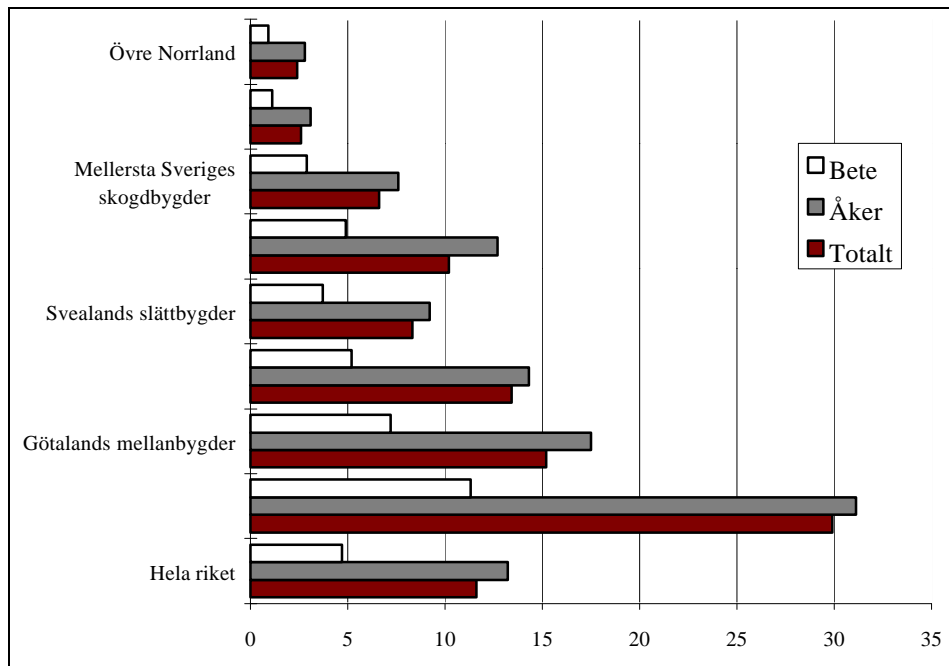


Tabell 5.3 Markpriser 1992-1996, tkr/ha.

Redovisningsgrupp	Pris per ha (vägt medelvärde) (tkr)				
	1992	1993	1994	1995	1996
Hela riket	11,8	10,1	10,9	10,8	11,6
<i>NUTSII</i>					
Stockholm	18,2	11,6	11,7	11,2	9,3
Östra mellansverige	12,0	8,7	8,7	9,5	10,3
Småland med öarna	7,5	7,4	7	7,5	7,1
Sydsverige	21,3	22,2	22,6	21,8	24,4
Västsverige	12,3	10,9	11,4	12,4	12,6
Norra Mellansverige	3,9	3,9	4,1	4,9	4,4
Mellersta Norrland	2,4	2,2	2,3	2,5	2,5
Övre Norrland	2,3	2,3	2,5	2,3	2,5
<i>Produktionsområde</i>					
Götalands södra slättbygder	24,7	24,9	26,2	25,8	29,9
Götalands mellanbygder	16,7	13,7	16,7	13,8	15,2
Götalands norra slättbygder	16,0	11,7	12,7	13,3	13,4
Svealands slättbygder	10,5	8	8,3	8,7	8,3
Götalands skogsbygder	9,3	8,5	8,8	9,1	10,2
Mellersta Sveriges skogbygder	6,1	5,8	4,9	5,4	6,6
Nedre Norrland	2,7	2,4	2,8	2,9	2,6
Övre Norrland	2,3	2,3	2,4	2,2	2,4

Prisrelationen mellan åker- och betesmark år 1996 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 1996 till 81% åkermark och 19% betesmark.

Figur 5.4 Markpriser per produktionsområde för åker, bete och totalt 1996, tkr/ha.



6. Markpriser inom EU.

EU:s statistikkontor Eurostat har för de flesta medlemsländerna redovisat statistik över markpriser för perioden 1973 - 1995. De siffror som publiceras i detta avsnitt har hämtats från Eurostats rapport "Agricultural Land Prices and Rents in the EC 1974 - 1995". 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 försvåras jämförbarheten mellan ländernas prisutveckling. Utvecklingen av markpriser redovisas både nominellt och reallt. Den reala utvecklingen har erhållits genom deflatering av de nominella priserna med respektive lands konsumentprisindex.

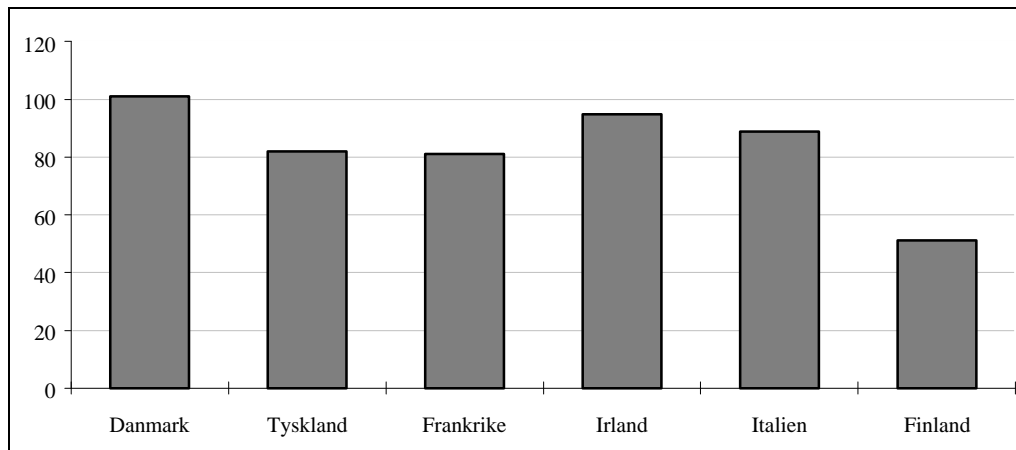
I de flesta länder utgörs dataunderlaget för dessa beräkningar av administrativa källor, t.ex. från lagfartsregister eller taxeringsmyndigheter. Vidare ingår inte försäljningar av mark till annan användning eller till släktingar. I övrigt skiljer sig metoderna för prisinsamling och prisberäkning avsevärt 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 maskinanvändning 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 följande diagram har de sex länder som redovisat priser för total jordbruksmark mellan åren 1990 och 1995 medtagits. Av diagrammet framgår att den reala prisutvecklingen mellan 1990 och 1995 har varierat kraftigt mellan de olika länderna. Prisutvecklingen har varit starkast i Danmark, som för övrigt är det enda landet med en real prisökning. Övriga jämförbara länder visar på en real prissänkning, framförallt Finland där priserna nära nog halverats.

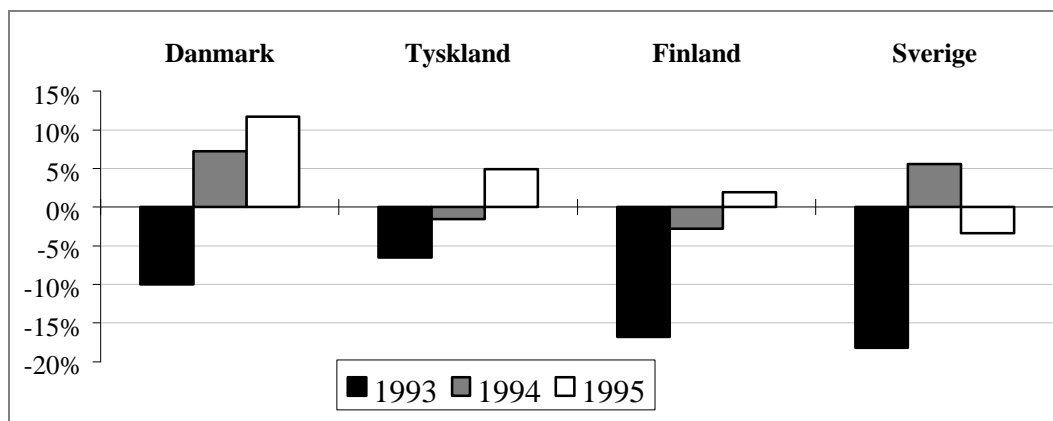
Diagram 6.1 Realt redovisat markpris 1995 i förhållande till 1990, (Index med priset 1990=100).



För Sveriges del finns inga motsvarande siffror eftersom beräkningar för 1990 och 1991 inte gjorts, men en KPI-deflatering av markpriserna mellan åren 1992 och 1995 ger en real prissänkning med ca 17%.

I följande diagram redovisas för några länder den årliga reala prisutvecklingen på mark under perioden 1993-1995, den period för vilken svenska priser har beräknats.

Diagram 6.2 Årlig real prisutveckling på mark under perioden 1993-1995.



Av diagrammet framgår att de reala markpriserna sjönk kraftigt 1993, störst var sänkningen i Sverige där de sjönk med 18%. Åren 1994 och 1995 har sedan en återhämtning skett i alla här redovisade länder. För Sveriges del kan tilläggas att den reala prisförändringen mellan 1995 och 1996 uppgick till +7%, d.v.s. en ytterligare återhämtning.

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 markpriserna 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 steg 1994 och 1995. År 1996 låg priserna i genomsnitt 8% över 1992 års nivå.

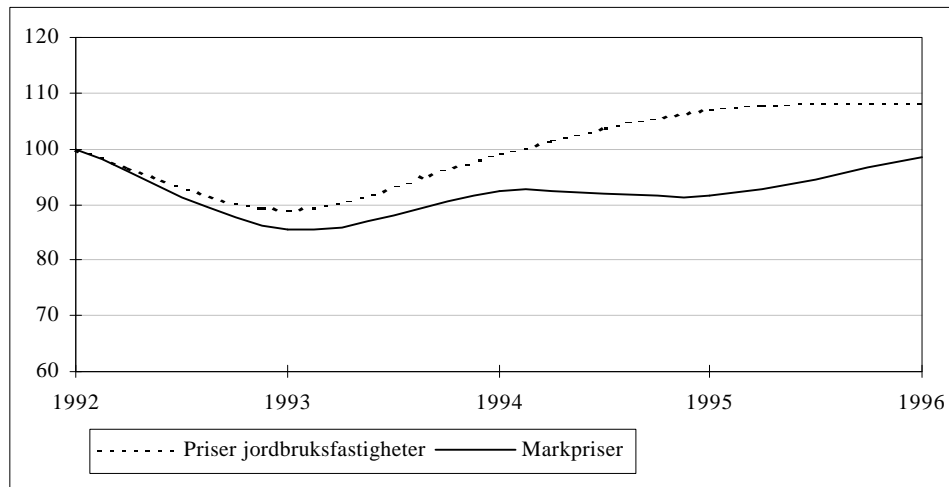
Tabell 7.1 Fastighetsprisindex för lantbruksenheter 1988-1996, 1992=100.

	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996
Hela riket	62	73	76	88	100	89	99	107	108
Ej glesbygd									
Götalands s:a slätt- och mellanbygder	75	80	90	93	100	85	88	94	100
Götalands n:a slättbygder	62	82	83	93	100	81	90	101	98
Götalands skogsbygder	63	73	81	97	100	100	109	113	120
Svealand	54	69	69	82	100	86	97	106	104
Norrland	59	63	68	76	100	96	112	117	111
Glesbygd									
Götaland	63	72	71	90	100	98	106	110	117
Svealand	56	76	69	87	100	88	108	118	114
Norrland	50	55	58	68	100	85	99	114	110

Källa: P 20 SM 9701 från SCB.

Vid en jämförelse av prisutvecklingen mellan jordbruksfastigheter och mark framgår att utvecklingsmönstret är likartat mellan åren 1992 och 1996 (se figur 7.2, nästa sida). Genomsnittspriset på jordbruksfastigheter steg emellertid kraftigare år 1995 än vad fallet var med jordbruksmark.

Figur 7.2 **Genomsnittlig prisutveckling på jordbruksfastigheter och jordbruksmark 1992-1996, (1992=100).**



BILAGA 1 Konfidensintervall för vissa priser

Nedan redovisas 95%-iga konfidensintervall för några av de mest centrala prisskattningsarna avseende år 1997 i rapportens kapitel 3, vilka baseras på uppgifter från arrendatorer. Konfidensintervallen tolkas så att de med 95% sannolikhet täcker det verkliga genomsnittspriset i respektive område.

Konfidensintervall för genomsnittligt arrendepriiser 1997, kr/ha jordbruksmark, inkl. gratisarrenden. (Diagram 3.5.1 sidan 15)

Område	Pris kr/ha 1997	Medelfel	95% Konfidensintervall
Sydsverige	1 675	111	1 458 - 1 893
Västsverige	937	79	783 - 1 090
Småland med öar	571	59	456 - 685
Östra Mellansverige	751	52	650 - 853
Norra Mellansverige	331	109	117 - 545
Norra Sverige	66	20	26 - 107
Totalt	836	33	772 - 900

Konfidensintervall för genomsnittliga arrendepriiser för arrenden med avgift 1997, kr/ha. (Diagram 3.5.4 sidan 17)

Område	Pris kr/ha 1997	Medelfel	95% Konfidensintervall
Sydsverige	1 773	108	1 562 - 1 984
Västsverige	999	83	837 - 1 161
Småland med öar	652	58	538 - 765
Östra Mellansverige	780	52	679 - 881
Norra Mellansverige	570	373	0 - 1 302
Norra Sverige	150	35	81 - 220
Totalt	914	45	826 - 1 002

Konfidensintervall för arrendepriiser för åkermark 1997, inkl. gratisarrenden. (Diagram 3.5.5 sidan 17)

Område	Pris kr/ha 1997	Medelfel	95% Konfidensintervall
Sydsverige	1 916	113	1 695 - 2 138
Västsverige	1 182	115	956 - 1 408
Småland med öar	728	63	604 - 853
Östra Mellansverige	869	63	746 - 991
Norra Mellansverige	289	126	43 - 536
Norra Sverige	60	17	27 - 92
Totalt	981	39	905 - 1 057

BILAGA 2. Metodbeskrivning arrendeprisundersökningen 1997.

På 1997 års blankett frågas efter pris samt areal åker och areal betesmark för respondentens tio till ytan största arrendeavtal, avseende såväl muntliga som skriftliga avtal. Enkät samt följebrev återfinns som bilaga i slutet av rapporten.

Den 9 juni skedde det första utskicket till de berörda 600 företagen. Efter fyra veckor hade ca 300 svar erhållits. Ett påminnelsebrev tillsammans med en ny uppsättning blanketter skickades sedan ut den 8 juli. Efter detta var den erhållna svarsfrekvensen ca 70%.

Ytterligare ett påminnelsebrev samt intervjuer per telefon i september och oktober resulterade i att någon form av svar till slut erhöles från 526 företag. Av dessa hade 18 företag slutat att arrendera jordbruksmark och låg därmed utanför målpopulationen medan 26 st vägrade delta i undersökningen och 30 hade inte besvarat enkäten av annan orsak. Den slutliga svarsfrekvensen uppgick därmed till 78%.

De 452 företag som slutligen används i beräkningarna har tillsammans besvarat uppgifter om 1 428 arrenden, vilka utgör beräkningsunderlaget för prisuppgifterna. Bland dessa finns ett antal bortfall på enskilda enkätfrågor, varför det totala beräkningsunderlaget varierar mellan frågorna.

Till grund för val av urvalsmetod ligger erfarenheter från 1995 och 1996 års arrendeprisundersökningar. 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 1996. 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 arrenderad areal (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-96.

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 . Dessa uppgifter på arealer hämtas från Lantbruksregistret för närmast föregående år (1996), vilket endast marginellt skiljer sig från 1997 års värden.

1997-06-09

1997 års arrendeprisundersökning

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

Med denna undersökning vänder vi oss till arrendatorer i hela landet. Ni ingår i ett urval av ca 600 jordbrukare som för åren 1995-1996 uppgivit att ni arrenderat jordbruksmark. Urvalet har gjorts från Lantbruksregistret på ett slumpmässigt sätt.

Enkäten består av två typer av blanketter:

Blankett 1 avser företagets sammanlagda markinnehav. Både arrenderad och ägd mark.

På **blankett 2** och **blankett 3** redovisas efterfrågade uppgifter för samtliga arrenden. Om det finns fler än tio arrenden är det de tio största som avses med denna blankett. Om ni arrenderar av er själva, genom t ex egenägt bolag, ber vi er att *inte* redovisa dessa arrenden.

De uppgifter vi önskar avser år 1996 och 1997.

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 Företagens Uppgiftslämnardelegation (FUD). 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 4 juli 1997**, 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 036-155698) eller Anders Grönvall (tel 036-155697).

Tack för din medverkan

Tomas Eriksson, statistikenheten.



Blankett 1

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

Dessutom vill vi att ni fyller i en **blankett 2** och **blankett 3** för vart och ett av era tio **största** arrenden. Om ni arrenderar av er själv, genom t ex självägt bolag, ber vi er emellertid att **inte** redovisa dessa arrenden.

Med arrende avses såväl skriftliga som muntliga arrendeavtal, även gratisarrenden.

Vid eventuella frågor kontakta Tomas Eriksson (tel 036-155698) eller Anders Grönvall (tel 036-155697). Glöm ej att underteckna. Enkäten skickas sedan i bifogat svarskuvert till Jordbruksverket senast den **4 juli 1997**.

1)	Jordbruksmark (åker och betesareal):	1996	1997
	total areal:	_____ ha	_____ ha
	varav arrenderad:	_____ ha	_____ ha
2)	Antal arrendeavtal:	1996 _____ st	1997 _____ st
3)	Ev. övriga upplysningar:	_____	

Ort: _____ den / 1997

Uppgiftslämnarens namn: _____

Arrende nr 1

1)	Arrenderad åker- och betesareal enligt detta avtal?	_____ ha
		varav åker: _____ ha
		varav betesmark: _____ ha
2)	Den totala arrendeavgiftens storlek för detta avtal?	år 1996 _____ kr
		år 1997 _____ kr

Arrende nr 2

1)	Arrenderad åker- och betesareal enligt detta avtal?	_____ ha
		varav åker: _____ ha
		varav betesmark: _____ ha
2)	Den totala arrendeavgiftens storlek för detta avtal?	år 1996 _____ kr
		år 1997 _____ kr

Arrende nr 3

1)	Arrenderad åker- och betesareal enligt detta avtal?	_____ ha
		varav åker: _____ ha
		varav betesmark: _____ ha
2)	Den totala arrendeavgiftens storlek för detta avtal?	år 1996 _____ kr
		år 1997 _____ kr

Arrende nr 4

1)	Arrenderad åker- och betesareal enligt detta avtal?	_____ ha
		varav åker: _____ ha
		varav betesmark: _____ ha
2)	Den totala arrendeavgiftens storlek för detta avtal?	år 1996 _____ kr
		år 1997 _____ kr

Arrende nr 5

1)	Arrenderad åker- och betesareal enligt detta avtal?	_____ ha
		varav åker: _____ ha
		varav betesmark: _____ ha
2)	Den totala arrendeavgiftens storlek för detta avtal?	år 1996 _____ kr
		år 1997 _____ kr

Arrende nr 6

1)	Arrenderad åker- och betesareal enligt detta avtal?	_____ ha
		varav åker: _____ ha
		varav betesmark: _____ ha
2)	Den totala arrendeavgiftens storlek för detta avtal?	år 1996 _____ kr
		år 1997 _____ kr

Arrende nr 7

1)	Arrenderad åker- och betesareal enligt detta avtal?	_____ ha
		varav åker: _____ ha
		varav betesmark: _____ ha
2)	Den totala arrendeavgiftens storlek för detta avtal?	år 1996 _____ kr
		år 1997 _____ kr

Arrende nr 8

1)	Arrenderad åker- och betesareal enligt detta avtal?	_____ ha
		varav åker: _____ ha
		varav betesmark: _____ ha
2)	Den totala arrendeavgiftens storlek för detta avtal?	år 1996 _____ kr
		år 1997 _____ kr

Arrende nr 9

1)	Arrenderad åker- och betesareal enligt detta avtal?	_____ ha
		varav åker: _____ ha
		varav betesmark: _____ ha
2)	Den totala arrendeavgiftens storlek för detta avtal?	år 1996 _____ kr
		år 1997 _____ kr

Arrende nr 10

1)	Arrenderad åker- och betesareal enligt detta avtal?	_____ ha
		varav åker: _____ ha
		varav betesmark: _____ ha
2)	Den totala arrendeavgiftens storlek för detta avtal?	år 1996 _____ kr
		år 1997 _____ kr