

Priser på jordbruksmark 2009

Agricultural land prices 2009

I korta drag

Fortsatt positiv prisutveckling på jordbruksmark i större delen av sydsverige

Priser för jordbruksmark har ökat kontinuerligt sedan Sveriges EU-inträde 1995 och har fram till och med år 2008 ökat med 272 %. Enligt vår prisstatistik över försålda fastigheter ligger 2009 års priser på jordbruksmark i nivå med 2008 års priser (-1 %) på riksnivå.

Det genomsnittliga priset för jordbruksmark i Sverige beräknades år 2009 till 39 800 kr per hektar. Priset var högst i Götalands södra slättbygder med 94 600 kr per hektar och lägst i övre Norrland med 8 500 kr per hektar.

Procentuellt sett har ökningen det senaste året varit störst i Götalands mellanbygder (+23 %) medan Götalands norra slättbygder sjönk mest (-12 %).

En uppdelning av jordbruksmarken på åkermark och betesmark visar att priset på åkermark i genomsnitt sjönk med ca 1 % år 2009 till 47 900 kr per hektar. Priset på betesmark ökade med ca 3 % till 17 200 kr per hektar år 2009.

En faktor som kan ha påverkat markpriserna, särskilt i skogsbygder, kan vara 2005 års jordbruksreform. Även de senaste årens låga räntenivå och goda spannmålspriser torde varit gynnsamt för prisutvecklingen. Ytterligare en faktor som kan spela in på efterfrågan på mark är att en utökning av arealen kan medföra att företagets maskinpark kan utnyttjas effektivare eller att t ex en utökning av mjölkproduktionen kan ske.

Metoden för att skatta de genomsnittliga markpriserna är utvecklad av Jordbruksverket och baseras på försålda lantbruksfastigheter år 2009 där ansökan om lagfarts genomförts. Detta medför att överlåtelse som t ex resulterat i att den köpta fastigheten läggs samman med köparens gamla fastighet (fastighetsreglering) inte beaktas. Om fastigheten omfattar mer än bara mark så används relationen mellan jordbruksmarkens taxeringsvärde och det totala taxeringsvärdet för hela fastigheten för att bestämma jordbruksmarkens andel av försäljningspriset.



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

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

ISSN 1654-4048 Serie JO – Jordbruk, skogsbruk och fiske. Utgivet den 2 september 2010.
Tidigare publicering: Se avsnittet Fakta om statistiken.
Utgivare av Statistiska meddelanden är Stefan Lundgren, SCB.

Innehåll

Statistiken med kommentarer	3
Tabeller	6
Teckenförklaring	6
1. Genomsnittliga priser på jordbruksmark 1995–2009, tkr/ha ¹	6
2. Försåld areal och antal försäljningar till grund för uppskattningar av markpriser 1995, 2008 och 2009 (Jordbruksmark)	7
3. Genomsnittliga priser på åkermark 1995–2009, tkr/ha ¹	8
4. Försåld areal och antal försäljningar till grund för uppskattningar av markpriser 1995, 2008 och 2009 (Åkermark)	9
5. Genomsnittliga priser på betesmark 1995–2009, tkr/ha ¹	9
6. Försåld areal och antal försäljningar till grund för uppskattningar av markpriser 1995, 2008 och 2009 (Betesmark)	10
7. Indexutvecklingen för priser på jordbruksmark 1995–2009 (1990=100)	10
Fakta om statistiken	11
Detta omfattar statistiken	11
Definitioner och förklaringar	11
Så görs statistiken	11
Statistikens tillförlitlighet	11
Bra att veta	12
Annan statistik	12
Elektronisk publicering	12
In English	13
Summary	13
Agricultural land prices 2009	13
List of tables	13
List of terms	13

Statistiken med kommentarer

Effekten på markprisstatistiken av uppdaterade taxeringsvärden på lantbruksfastigheter

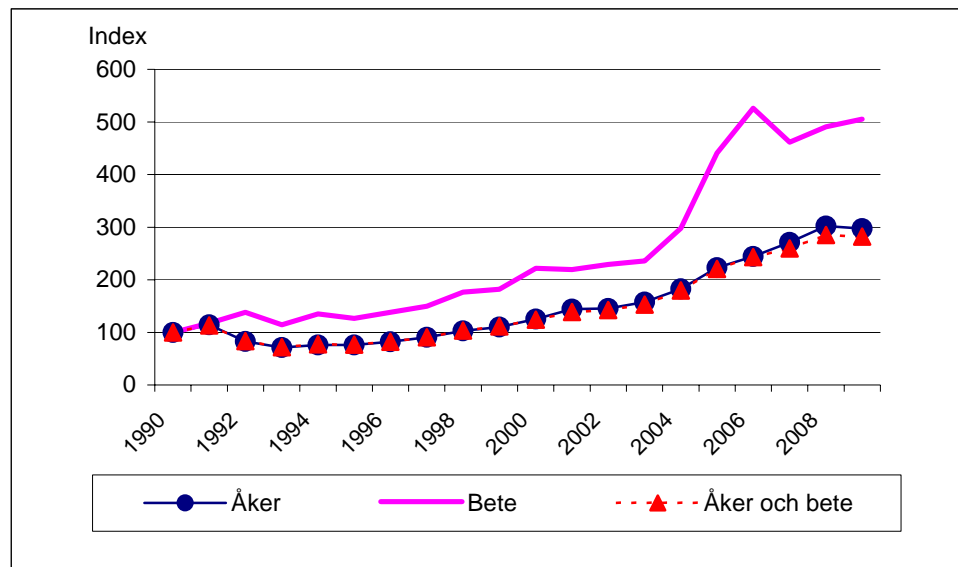
Beräkningarna av markpriser bygger på uppgifter om de köp av lantbruksfastigheter som gjorts under året där man ansökt om lagfart. För att uppskatta hur stor del av priset som kan hänföras till jordbruksmarken på fastigheten används relationen mellan taxeringsvärdet på jordbruksmarken och det totala taxeringsvärdet på fastigheten. Till år 2005 gjordes en ny taxering av lantbruksfastigheter vilket medförde att jordbruksmarkens andel av det totala taxeringsvärdet i genomsnitt ökade från 10 % vid föregående taxering (1998) till 14 %. Mellan åren 1999 och 2004 beräknades markpriserna med hjälp av 1998 års taxering. Det har medfört att markpriserna under dessa år till viss del underskattats då den relativa ökningen av värdet på jordbruksmark i förhållande till andra ägoslag, som ackumulerats under åren, inte tagits med i beräkningarna förrän år 2005. Detta är anledningen till att den redovisade prisförändring mellan åren 2004 och 2005 som framgår av figur C är högre än den verkliga prisökningen mellan dessa år. År 2008 uppdaterades taxeringsvärden för lantbruksfastigheter igen men denna gång kunde man inte urskilja någon förändring i jordbruksmarkens andel av det totala taxeringsvärdet. Därmed har vi i detta Statistiska meddelande inte gjort några dubbla uträkningar som redovisats i tabellerna, inte heller har vi gjort effektkorrigeringar i Figur A såsom gjordes för år 2005.

Figur A har justerats för effekten av taxeringsförändringen år 2005 genom att den ackumulerade underskattningen fördelats jämnt över åren 1999–2004. Det kan dock inte uteslutas att underskattningen varit större i slutet av perioden då prisökningen varit som störst.

Markpriser i Sverige

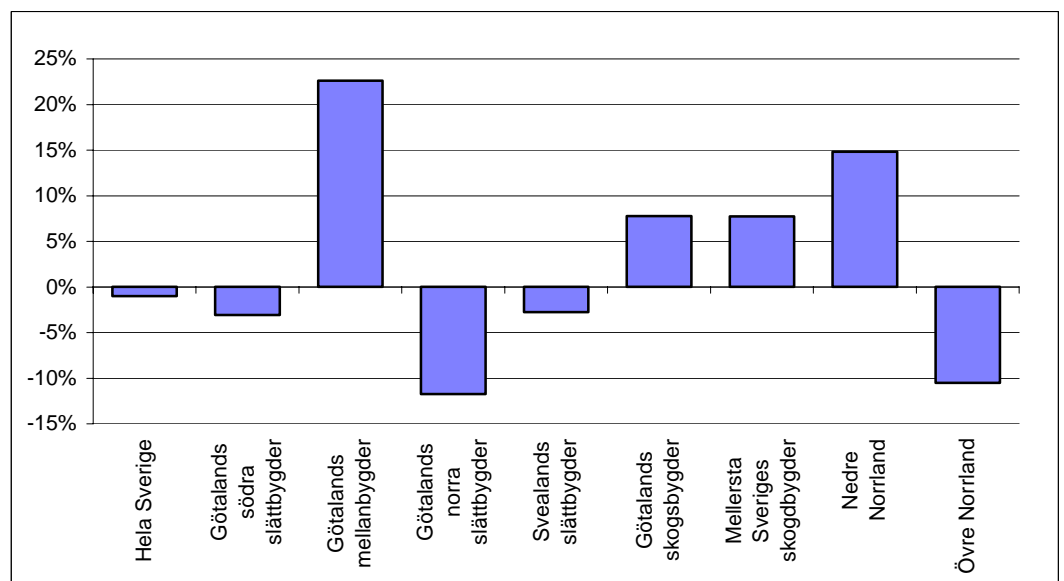
Mellan år 2008 och år 2009 beräknas det genomsnittliga priset på jordbruksmark ha minskat med ca 1 % för Sverige som helhet. Det förekom stora variationer mellan områdenas pristutveckling under år 2009. Den största procentuella minskningen återfanns i Götalands norra slättbygder där priset sjönk med 12 % medan priset för Götalands mellandbygder ökat med 23 %. Övre Norrland där priserna år 2008 steg med 8 % sjönk under år 2009 med 11 %.

Sedan EU-inträdet har det genomsnittliga priset för jordbruksmark per hektar stigit kontinuerligt och var år 2008 närmare fyra gånger så högt som år 1995. En faktor som kan ha påverkat markpriserna, särskilt i skogsbygder, kan vara 2005 års jordbruksreform. Även de senaste årens låga räntenivå och goda spannmålspriser torde varit gynnsamt för prisutvecklingen. Ytterliggare en faktor som kan spela in är att efterfrågan på mark påverkas av att många jordbrukare ser ett behov av att utvidga arealen för att därigenom få ett bättre utnyttjande av sin maskinpark och att även möjliggöra t ex utökning av mjölkproduktionen.

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

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

I figur A kan vi se att prisutvecklingen på åkermark och jordbruksmark (åker och bete) för riket har en positiv trend över tiden. År 2009 var det första året sedan år 1995 då vår prisstatistik på jordbruksmark resulterade i en negativ prisutveckling jämfört med året innan. Betesmark har haft ett trendbrott under de senaste tio åren och vände neråt under år 2007 för att sedan stiga igen både år 2008 och år 2009. En anledning till denna ”tillfälliga” nedgång kan vara att år 2007 låg en större andel av den sålda arealen betesmark i områden med låga priser jämfört med år 2006.

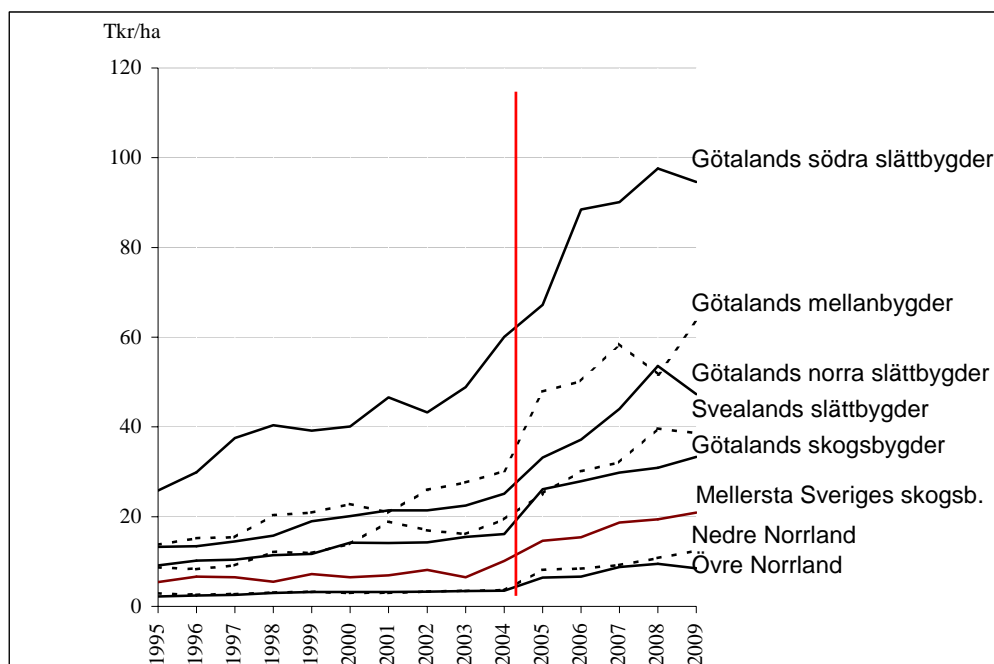
Figur B. Förändring av priset på jordbruksmark mellan åren 2008 och 2009, procent

I figur B kan vi se att prisutvecklingen mellan åren 2008 och 2009 varierar en del mellan de olika regionerna.

Den genomsnittliga utvecklingen av markpriser i olika delar av landet redovisas i figur C. Redovisade priser innefattar både åkermark och betesmark. Det framgår att priserna skiljer sig kraftigt mellan olika regioner i landet. Markpriserna i det jordbruksdominerade sydsverige ligger t.ex. i genomsnitt tio gånger högre än i Norrland.

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

Figur C. Priser på jordbruksmark åren 1995–2009 per produktionsområde, tkr/ha¹



1) Modellen för att beräkna markpriser har underskattat priserna under åren 1999 till 2004, vilket medförde att prisändringen mellan åren 2004 och 2005 också innehåller ackumulerade förändringar från tidigare år. Ett brott i tidserien finns därför mellan åren 2004 och 2005.

Tabeller

Teckenförklaring

Explanation of symbols

–	Noll	Zero
0	Mindre än 0,5	Less than 0.5
0,0	Mindre än 0,05	Less than 0.05
..	Uppgift inte tillgänglig eller för osäker för att anges	Data not available
.	Uppgift kan inte förekomma	Not applicable
*	Preliminär uppgift	Provisional figure

1. Genomsnittliga priser på jordbruksmark 1995–2009, tkr/ha¹1. Average prices on agricultural land 1995–2009, 1 000 SEK/ha¹

Område	1995	2004	2005 ²	2005 ³	2006	2007	2008	2009
Hela riket	10,8	22,4	26,9	31,1	34,3	36,6	40,2	39,8
<i>NUTSII</i>								
Stockholm	11,2	23,8	27,9	33,4	27,8	44,1	44,0	48,8
Östra Mellansverige	9,5	22,0	24,8	27,7	29,6	34,3	45,7	39,3
Småland med öarna	7,5	13,2	17,2	19,1	21,1	22,3	27,1	27,5
Sydsverige	21,8	44,1	51,6	58,4	70,3	75,0	73,0	79,8
Västsverige	12,4	20,9	24,7	29,9	34,7	39,4	39,9	39
Norra Mellansverige	4,9	6,3	9,0	13,2	16,4	15,4	18,0	17,5
Mellersta Norrland	2,5	3,1	5,3	6,7	7,1	8,4	9,3	10,7
Övre Norrland	2,3	3,7	5,7	6,9	7,1	9,3	9,8	8,9
<i>Produktionsområde</i>								
Götalands södra slättbygder	25,8	60,1	59,0	67,2	88,5	90,1	97,6	94,6
Götalands mellanbygder	13,8	30,2	42,8	47,9	50,2	58,6	51,7	63,4
Götalands norra slättbygder	13,3	25,1	28,3	33,2	37,2	44,0	53,6	47,3
Svealands slättbygder	8,7	19,4	21,9	25,2	30,1	32,1	39,7	38,6
Götalands skogsbygder	9,1	16,1	22,1	26,1	27,9	29,8	30,9	33,3
Mellersta Sveriges skogsbygder	5,4	10,1	11,0	14,6	15,4	18,7	19,4	20,9
Nedre Norrland	2,9	3,6	5,9	8,1	8,4	9,2	10,8	12,4
Övre Norrland	2,2	3,5	5,4	6,4	6,6	8,8	9,5	8,5

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

²⁾ Dessa priser, liksom de för år 2004, baseras på 1998 års taxering och återspeglar bäst förändringen mot år 2004. Uppskattningarna för åren 1999–2004 kan antas vara något underskattade.

³⁾ Dessa priser baseras på 2005 års taxering och återspeglar bäst det verkliga värdet på jordbruksmark år 2005.

2. Försåld areal och antal försäljningar till grund för uppskattningar av markpriser 1995, 2008 och 2009 (Jordbruksmark)

2. Area sold and number of sales used for estimates of prices on land 1995, 2008 and 2009 (Agriculture land)

Redovisningsgrupp	Antal försäljningar			Försåld areal, ha		
	1995	2008	2009	1995	2008	2009
Hela riket	1 898	2 483	2 126	23 064	16 976	14 516
<i>NUTSII</i>						
Stockholm	39	40	46	432	229	392
Östra Mellansverige	222	304	239	3 789	2 733	2 219
Småland med öarna	279	345	274	3 453	2 511	1 997
Sydsverige	281	320	322	5 123	2 653	2 550
Västsverige	476	569	505	6 129	4 589	3 918
Norra Mellansverige	232	384	321	1 843	1 666	1 502
Mellersta Norrland	199	318	240	1 245	1 425	1 020
Övre Norrland	170	203	179	1 050	1 170	918
<i>Produktionsområde</i>						
Götalands södra slättbygder	130	139	118	3 055	1 318	1 033
Götalands mellanbygder	133	193	181	3 439	1 786	1 680
Götalands norra slättbygder	199	226	175	3 780	2 088	1 882
Svealands slättbygder	196	240	226	3 369	2 149	2 029
Götalands skogsbygder	598	712	649	5 426	4 987	4 168
Mellersta Sveriges skogsbygder	187	298	232	1 349	1 518	1 269
Nedre Norrland	253	445	326	1 464	1 838	1 368
Övre Norrland	202	230	219	1 182	1 292	1 087

3. Genomsnittliga priser på åkermark 1995–2009, tkr/ha¹**3. Average prices on arable land 1995–2009, 1 000 SEK/ha¹**

Område	1995	2004	2005 ²	2005 ³	2006	2007	2008	2009
Hela riket	12,3	25,8	30,8	35,9	39,3	43,6	48,6	47,9
<i>NUTSII</i>								
Stockholm	12,2	27,7	31,7	39,0	30,7	51,5	58,3	58,5
Östra Mellansverige	10,5	24,2	28,7	31,9	33,8	38,8	51,6	45,2
Småland med öarna	10,0	16,8	20,2	24,0	27,4	28,3	35,2	36,5
Sydsverige	23,9	49,8	62,9	70,6	82,4	90,6	89,1	95,5
Västsverige	13,9	24,1	28,1	33,9	39,6	44,9	46,9	45,5
Norra Mellansverige	5,4	7,2	10,1	15,0	18,3	17,3	20,7	19,8
Mellersta Norrland	2,9	3,7	6,0	7,9	8,4	10,0	11,0	12,6
Övre Norrland	2,5	4,1	6,1	7,3	7,6	10,2	11,0	10,1
<i>Produktionsområde</i>								
Götalands södra slättbygder	26,9	62,6	64,7	73,3	93,7	99,7	105,2	103,9
Götalands mellanbygder	17,1	35,9	48,5	55,1	57,9	69,9	61,0	78,1
Götalands norra slättbygder	14,3	27,6	30,6	35,9	41,0	47,3	59,9	52,4
Svealands slättbygder	9,2	20,8	24,7	28,2	33,0	34,9	44,3	43,6
Götalands skogsbygder	11,3	20,3	28,2	33,3	35,7	38,6	39,7	42,8
Mellersta Sveriges skogsbygder	6,2	11,7	12,5	16,8	17,4	21,6	22,6	24,3
Nedre Norrland	3,2	4,2	6,5	9,2	9,8	10,8	12,7	14,2
Övre Norrland	2,5	4,0	5,9	7,1	7,3	9,9	10,8	9,9

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

²⁾ Dessa priser, liksom de för år 2004, baseras på 1998 års taxering och återspeglar bäst förändringen mot år 2004. Uppskattningarna för åren 1999–2004 kan antas vara något underskattade.

³⁾ Dessa priser baseras på 2005 års taxering och återspeglar bäst det verkliga värdet på jordbruksmark år 2005.

4. Försåld areal och antal försäljningar till grund för uppskattningar av markpriser 1995, 2008 och 2009 (Åkermark)

4. Area sold and number of sales used for estimates of prices on land 1995, 2008 and 2009 (Arable land)

Redovisningsgrupp	Antal försäljningar			Försåld areal, ha		
	1995	2008	2009	1995	2008	2009
Hela riket	1 661	2 034	1 737	18 660	12 724	10 873
NUTSII						
Stockholm	34	31	38	354	148	292
Östra Mellansverige	211	265	200	3 147	2 228	1 754
Småland med öarna	219	259	200	2 098	1 629	1 157
Sydsverige	247	238	249	4 443	1 885	1 899
Västsverige	430	482	423	5 146	3 499	3 024
Norra Mellansverige	197	307	269	1 569	1 286	1 200
Mellersta Norrland	174	274	202	997	1 079	782
Övre Norrland	149	178	156	906	970	765
Produktionsområde						
Götalands södra slättbygder	126	125	101	2 848	1 128	892
Götalands mellanbygder	118	146	141	2 495	1 300	1 142
Götalands norra slättbygder	190	194	155	3 318	1 743	1 572
Svealands slättbygder	186	207	196	2 992	1 774	1 657
Götalands skogsbygder	488	543	492	3 745	3 183	2 684
Mellersta Sveriges skogsbygder	160	248	192	1 062	1 155	968
Nedre Norrland	224	374	272	1 213	1 385	1 087
Övre Norrland	169	197	188	987	1 056	871

5. Genomsnittliga priser på betesmark 1995–2009, tkr/ha¹

5. Average prices on permanent grassland 1995–2009, 1 000 SEK/ha¹

Område	1995	2004	2005 ²	2005 ³	2006	2007	2008	2009
Hela riket	4,3	9,2	13,4	15,0	17,9	15,7	16,7	17,2
NUTSII								
Stockholm	6,7	15,7	18,5	19,0	19,1	20,5	17,9	20,7
Östra Mellansverige	5,1	8,4	10,5	12,4	14,1	16,1	19,5	17
Småland med öarna	3,6	6,4	10,9	9,5	10,5	12,7	12,2	15,1
Sydsverige	8,1	17,2	21,7	26,5	33,5	31,6	33,3	34,1
Västsverige	4,8	8,3	10,1	13,0	15,8	16,4	17,2	17
Norra Mellansverige	2,2	2,7	4,3	5,9	5,8	6,5	8,6	8
Mellersta Norrland	1,2	1,5	3,7	2,9	3,1	4,0	4,2	4,4
Övre Norrland	1,1	1,2	2,6	2,9	3,0	3,7	3,7	3,4
Produktionsområde								
Götalands södra slättbygder	10,0	32,1	28,9	36,3	50,4	43,0	52,4	35,7
Götalands mellanbygder	5,1	14,4	24,0	23,2	28,6	28,6	26,9	32
Götalands norra slättbygder	6,0	10,3	13,0	15,2	17,7	18,0	22,0	21,3
Svealands slättbygder	5,2	10,1	10,4	12,6	16,0	16,3	18,2	16,4
Götalands skogsbygder	4,2	7,6	10,2	12,5	13,3	14,1	15,4	16
Mellersta Sveriges skogsbygder	2,4	4,4	5,6	6,8	7,3	8,9	9,4	10,1
Nedre Norrland	1,3	1,7	3,8	3,7	3,6	4,4	5,0	5,5
Övre Norrland	1,1	1,3	2,3	2,4	2,7	3,3	3,6	3,1

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

²⁾ Dessa priser, liksom de för år 2004, baseras på 1998 års taxering och återspeglar bäst förändringen mot år 2004. Uppskattningarna för åren 1999–2004 kan antas vara något underskattade.

³⁾ Dessa priser baseras på 2005 års taxering och återspeglar bäst det verkliga värdet på jordbruksmark år 2005.

6. Försåld areal och antal försäljningar till grund för uppskattningar av markpriser 1995, 2008 och 2009 (Betesmark)

6. Area sold and number of sales used for estimates of prices on land 1995, 2008 and 2009 (Permanent grassland)

Redovisningsgrupp	Antal försäljningar			Försåld areal, ha		
	1995	2008	2009	1995	2008	2009
Hela riket	970	1 336	1 149	4 313	4 250	3 638
<i>NUTSII</i>						
Stockholm	18	25	28	78	81	100
Östra Mellansverige	111	154	124	640	505	465
Småland med öarna	230	257	211	1 355	882	840
Sydsverige	148	200	190	680	768	651
Västsverige	287	339	299	983	1 090	894
Norra Mellansverige	81	158	129	256	380	301
Mellersta Norrland	64	137	110	209	345	235
Övre Norrland	31	66	58	112	199	152
<i>Produktionsområde</i>						
Götalands södra slättbygder	44	52	49	207	190	141
Götalands mellanbygder	79	110	104	944	486	538
Götalands norra slättbygder	94	115	80	462	345	310
Svealands slättbygder	86	111	105	376	375	372
Götalands skogsbygder	469	553	486	1 681	1 804	1 484
Mellersta Sveriges skogsbygder	86	130	101	284	363	301
Nedre Norrland	71	183	145	213	453	280
Övre Norrland	41	82	79	146	234	212

7. Indexutvecklingen för priser på jordbruksmark 1995–2009 (1990=100)

7. Price index on agriculture land 1995–2009 (1990=100)

Område	1995	2000	2003	2005	2007	2008	2009
Hela riket	77	119	138	221	260	285	282
<i>NUTSII</i>							
Stockholm	74	131	124	221	292	291	323
Östra Mellansverige	73	128	138	214	265	353	304
Småland med öarna	90	128	132	230	269	326	331
Sydsverige	79	117	146	211	271	263	288
Västsverige	73	105	115	177	233	236	230
Norra Mellansverige	90	93	101	241	282	329	320
Mellersta Norrland	76	72	88	202	254	281	323
Övre Norrland	55	79	87	166	224	236	214
<i>Produktionsområde</i>							
Götalands södra slättbygder	80	124	151	208	279	302	293
Götalands mellanbygder	70	115	140	243	297	262	321
Götalands norra slättbygder	72	108	121	179	237	289	255
Svealands slättbygder	83	133	154	241	307	380	369
Götalands skogsbygder	82	128	140	235	269	279	300
Mellersta Sveriges skogsbygder	68	82	82	184	236	245	264
Nedre Norrland	81	83	95	225	256	300	345
Övre Norrland	55	79	84	159	219	236	211

Fakta om statistiken

Detta omfattar statistiken

Statistik över arrendepriiser och marknadspriser på jordbruksmark i Sverige har regelbundet redovisats sedan år 1995. Denna redovisning är en följd av Sveriges inträde i EU detta år och önskemål från EU:s statistikmyndighet Eurostat att samtliga medlemsländer årligen ska ta fram detta slag av statistik. Arrende- och markprisstatistiken faller inte under någon EU-reglering utan medlemsländerna översänder statistiken till Eurostat enligt en informell överenskommelse.

Definitioner och förklaringar

Markprisstatistiken avser att belysa genomsnittligt marknadspris per hektar för all jordbruksmark i landet.

Så görs statistiken

Uppskattningarna av genomsnittliga marknadspriser på jordbruksmark baseras på de försäljningar/köp av lantbruksenheter eller delar av lantbruksenheter som genomförts under året där lagfart sökts. Fastighetsregleringar, dvs när en fastighet ombildas, t ex mark förs över till en annan fastighet, inkluderas ej.

Endast köp med en total areal av minst två hektar ingår i bearbetningen. Eftersom statistiken ska avse markpriser vid representativa köp, ingår inte s.k. extrema köp, där köpeskillingskoefficienten (dvs. kvoten mellan köpeskilling och taxeringsvärde) är mindre än 0,5 eller större än sex. Inte heller ingår t.ex. köp med intressegemenskap (som mellan nära släktingar) eller köp där lösöre ingår i köpeskillingen för en jordbruksfastighet. Sammanföringar av lantbruksenheter som går över församlingsgränser har uteslutits.

Vid försäljning av lantbruksenheter eller delar av lantbruksenheter kan utöver jordbruksmark även andra ägoslag eller byggnader ingå. Vid sådana köp uppskattas priset på jordbruksmarken utifrån det totala priset och relationen mellan taxeringsvärdet på jordbruksmarken och totalt taxeringsvärde på den köpta egendomen.

De genomsnittliga priserna på mark för regionerna i NUTSII samt produktionsområdena beräknas genom vanliga medelvärden där total försäljningssumma för mark i regionen divideras med total försåld areal. Det genomsnittliga priset på riksnivå är ett vägt medelvärde där arealuppgifter från beståndet i fastighetstaxeringsregistret 2008 fördelat enligt NUTSII används som vägningstal.

Beräkningarna utförs av Statistiska centralbyrån på uppdrag av Jordbruksverket.

Statistikens tillförlitlighet

En viktig osäkerhetskälla följer av att urvalet av undersökningsobjekt inte utgörs av ett statistiskt urval utan utgörs av den jordbruksmark som har försålts under året. Systematiska fel kan därför finnas i den mån lagfarna försäljningar av jordbruksmark inte är representativa för all jordbruksmark. En annan viktig osäkerhetskälla är det antagande som görs för de fall då inte endast jordbruksmark utan även byggnader och/eller andra ägoslag ingår i försäljningen. Någon särskild redovisning görs inte i köpeskillingsuppgifterna av försäljningspriset på enbart jordbruksmark. I sådana fall antas att priset på den försålda jordbruksmarken utgör samma andel av totalpriset som taxeringsvärdet på denna jordbruksmark utgör av det totala taxeringsvärdet på den försålda egendomen. Vidare förekommer en viss variation i de redovisade skattningarna som följer av att de baseras på relativt få försäljningar.

Uppdateringen av taxeringen sker efter ett rullande schema och genomförs vart sjätte år. Från och med år 2003 har ett system införts med förenklade fastighetstaxeringar som varvas med den ordinarie så numera uppdateras taxeringsvärdena vart tredje år. Men eftersom taxeringsvärdena inte ändras årligen kan en viss under- eller överskattning göras då beräkning av priset på jordbruksmarken görs vid försäljning av en fastighet som består av mer än bara jordbruksmark. Då jordbruksmarkens värde ökar mer än övriga ägoslag underskattas priset och tvärtom. Denna effekt gäller dock enbart för de år som ingen taxering görs och försvinner i samband med att en ny taxering införs.

Till år 2005 gjordes en ny taxering av lantbruksfastigheter vilket medförde att jordbruksmarkens andel av det totala taxeringsvärdet i genomsnitt ökade från 10 % vid föregående taxering (1998) till 14 %. Mellan åren 1999 och 2004 beräknades markpriserna med hjälp av 1998 års taxering. Det har medfört att markpriserna under dessa år till viss del underskattats då den relativa ökningen av värdet på jordbruksmark i förhållande till andra ägoslag, som ackumulerats under åren, inte tagits med i beräkningarna förrän år 2005. År 2008 uppdaterades taxeringsvärdena på nytt genom en förenklad fastighetstaxering. Men här har man inte kunnat konstatera någon nämnvärd skillnad från 2005 års taxering vad gäller jordbruksmarkens andel av det totala taxeringsvärdet.

För information kan också sägas att den genomsnittliga arealstorleken på jordbruksmark per försäljning/köp har sjunkit över tiden. År 1990 var den genomsnittliga arealstorleken per försäljning/köp som ingår i vår statistik ca 14 ha medan den år 2009 var ca 7 ha.

Bra att veta

EU:s statistikmyndighet Eurostat redovisar markprisstatistik för olika medlemsländer. Eftersom olika definitioner och metoder används i medlemsländerna vid framtagning av denna statistik är inte de uppskattade nivåerna på markpriserna helt jämförbara mellan länderna. Dock har Eurostat i åtanke att harmonisera definitionerna vid framtagning av mark- och arrendepriiser vilket kommer att öka jämförbarheten.

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

Annan statistik

I början av år 2009 publicerades arrendepriiser i ett eget SM.

Elektronisk publicering

Detta Statistiska meddelande finns kostnadsfritt åtkomligt på Jordbruksverkets webbplats <http://www.jordbruksverket.se> under Statistik samt på SCB:s webbplats <http://www.scb.se> under Jord- och skogsbruk, fiske. De som kostnadsfritt önskar erhålla statistiska meddelanden med jordbruksstatistik i pdf-format per e-post, kan anmäla detta till statistik@jordbruksverket.se.

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

In English

Summary

Agricultural land prices 2009

If you would like to download the publication in PDF – please follow the following instructions: Click on the link "Första sidan – I korta drag" above. Then click on the link "Hela publikationen (PDF)".

Statistics on agricultural land prices and rents have not on a regular basis been calculated or published in Sweden before the accession to EU. In EU this kind of statistics have been provided by most of the Member States to Eurostat each year since 1973. Since the accession to EU in 1995, also Sweden is providing Eurostat with annual statistics on agricultural land prices and rents.

The estimations of agricultural land prices are based on information, collected by Statistics Sweden, from sales of whole or parts of agricultural estates and information from the taxation register for real estates. However, it must be mentioned that in Sweden rather few sales of exclusively agricultural land are performed each year. Most sales of whole or parts of agricultural estates also include buildings and other kinds of land. The method Jordbruksverket use takes account of this circumstance in order to eliminate the value of buildings and other kinds of land.

Between 2008 and 2009 the price on agricultural land has decreased on average with -1 %. The price on agricultural land was almost four times higher 2009 compared to 1995 and the average price was estimated to 39,800 SEK per hectare. During 2009 the prices in the central districts in Götaland increased most in percentage calculated. The price per hectare was still highest in the south with an average price of 94,600 SEK per hectare. There are big differences in prices between different parts of Sweden. In the plain district of southern Sweden the prices were on average 10 times the prices in the north of Sweden.

List of tables

Explanation of symbols	6
1. Average prices on agricultural land 1995–2009, 1 000 SEK/ha ¹	6
2. Area sold and number of sales used for estimates of prices on land 1995, 2008 and 2009 (Agriculture land)	7
3. Average prices on arable land 1995–2009, 1 000 SEK/ha ¹	8
4. Area sold and number of sales used for estimates of prices on land 1995, 2008 and 2009 (Arable land)	9
5. Average prices on permanent grassland 1995–2009, 1 000 SEK/ha ¹	9
6. Area sold and number of sales used for estimates of prices on land 1995, 2008 and 2009 (Permanent grassland)	10
7. Price index on agriculture land 1995–2009 (1990=100)	10

List of terms

Betesmark	Grazing land
Genomsnittlig	Average

Götalands mellanbygder	Central districts in Götaland
Götalands norra slättbygder	Plain district in northern Götaland
Götalands skogbygder	Forest districts in Götaland
Götalands södra slättbygder	Plain districts in southern Götaland
Jordbruksmark	Agricultural area
Markpris	Land price
Mellersta Sveriges skogsbygder	Forest districts in central Sweden
Nedre Norrland	Lower parts of Norrland
Pris	Price
Prisutveckling	Price development
Produktionsområde	Production area
Realt	Deflated
Svealands slättbygder	Plain districts in Svealand
Uppskattning	Estimate
Åkermark	Arable land