

Priser på jordbruksmark 2011

Agricultural land prices 2011

I korta drag

Stor ökning av priserna på jordbruksmark

Det genomsnittliga priset på jordbruksmark har ökat med omkring 26 % sedan 2008. Under denna treårsperiod har priserna på jordbruksmark, procentuellt sett, gått upp mest i Götalands södra slättbygder, Götalands mellanbygder och Mellersta Sveriges skogsbygder.

Det genomsnittliga priset för åkermark i Sverige beräknades år 2011 till 61 500 kr per hektar vilket motsvarar en ökning på omkring 27 % sedan år 2008. Det genomsnittliga priset år 2011 är därmed ca tre gånger högre än för 10 år sedan. Priset var år 2011 högst i Götalands södra slättbygder med 153 500 kr per hektar och lägst i Övre Norrland med 12 600 kr per hektar.

Det genomsnittliga priset på betesmark var 21 400 kr per hektar år 2011 vilket likt åkermarken motsvarar ett pris som är ca tre gånger högre än för 10 år sedan.

Metoden för att skatta de genomsnittliga markpriserna är utvecklad av Jordbruksverket och baseras på försålda lantbruksfastigheter år 2011 där ansökan om lagfarts genomförts. Detta medför att överlåtelser 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. Ny taxering av lantbruksfastigheter har skett under år 2011.



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

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

ISSN 1654-4072 Serie JO – Jordbruk, skogsbruk och fiske. Utkom den 30 augusti 2012.
Tidigare publicering: Se avsnittet Fakta om statistiken.
Utgivare av Statistiska meddelanden är Stefan Lundgren, SCB.

Innehåll

Statistiken med kommentarer	3
Tabeller	8
Teckenförklaring	8
1. Genomsnittliga priser på jordbruksmark 1995–2011, tkr/ha ¹	8
2. Försåld areal och antal försäljningar till grund för uppskattningar av markpriser 1995, 2010 och 2011 (Jordbruksmark)	9
3. Genomsnittliga priser på åkermark 1995–2011, tkr/ha ¹	10
4. Försåld areal och antal försäljningar till grund för uppskattningar av markpriser 1995, 2010 och 2011 (Åkermark)	11
5. Genomsnittliga priser på betesmark 1995–2011, tkr/ha ¹	12
6. Försåld areal och antal försäljningar till grund för uppskattningar av markpriser 1995, 2010 och 2011 (Betesmark)	13
7. Indexutvecklingen för priser på jordbruksmark 1995–2011 ¹ (1990=100)	14
8. Försåld areal, antal försäljningar samt genomsnittliga priser på åkermark indelat efter hur stor areal åkermark den försålda fastigheten innehöll, 2010 och 2011 ^{1,2}	15
Kartor	16
1. Produktionsområden (PO8)	16
1. NUTS II	17
Fakta om statistiken	18
Detta omfattar statistiken	18
Definitioner och förklaringar	18
Så görs statistiken	18
Statistikens tillförlitlighet	18
Bra att veta	19
Annan statistik	19
Elektronisk publicering	20
In English	21
Summary	21
Agricultural land prices 2011	21
List of tables	21
List of terms	22

Statistiken med kommentarer

Effekten på markprisstatistiken av uppdaterade taxeringsvärden på lantbruksfastigheter

Beräkningarna av markpriser bygger på uppgifter om de köp av lantbruksfastigheter som gjorts under året där man ansökt om lagfart. För att uppskatta hur stor del av priset som kan hänföras till jordbruksmarken på fastigheten används relationen mellan taxeringsvärdet på jordbruksmarken och det totala taxeringsvärdet på fastigheten. Till år 2005 gjordes en ny taxering av lantbruksfastigheter vilket medförde att jordbruksmarkens andel av det totala taxeringsvärdet i genomsnitt ökade från ca 10 % vid föregående taxering (1998) till ca 14 %. Mellan åren 1999 och 2004 beräknades markpriserna med hjälp av 1998 års taxering. Det har medfört att markpriserna under dessa år till viss del underskattats då den relativa ökningen av värdet på jordbruksmark i förhållande till andra ägoslag, som ackumulerats under åren, inte tagits med i beräkningarna förrän år 2005.

År 2008 uppdaterades taxeringsvärden för lantbruksfastigheter igen men denna gång kunde man inte urskilja någon förändring i jordbruksmarkens andel av det totala taxeringsvärdet.

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

- (1) Genom att jämföra 2010 och 2011 års priser enligt 2008 års taxeringsnivå.
- (2) Genom att beräkna utvecklingen efter det att vi jämnt fördelat ut den prisnivåskillnad, på åren 2009-2010, som 2011 års taxering inneburit.

Justeringar i figurer och tabeller utifrån effekterna av 2011 års taxering

Ovanstående förklarade effekter bidrar till att vissa justeringar har gjorts i några av figurerna för att få en mer rättvis bild av utvecklingen. I siffrorna som ligger till grund för figur C är den prisnivåförändring som 2011 års taxering inneburit jämnt fördelat på åren 2009-2010. Vilket innebär att den redovisade prisetförändring mellan år 2010 och 2011 som framgår av figur C är lägre än den utveckling vi skulle få om vi jämförde 2011 års priser enligt 2011 års taxeringsnivå med 2010 års priser beräknade enligt 2008 års taxeringsnivå.

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

I tabellerna har dubbelberäkningar gjorts för år 2011. Priserna för 2011 är beräknade både enligt 2011 års taxeringsnivå och 2008 års taxeringsnivå. 2011 års priser enligt 2008 års taxeringsnivå återspeglar, av dessa två olika priser för 2011, bäst prisutvecklingen jämfört med 2010 medan 2011 års priser enligt 2011 års taxeringsnivå återger den genomsnittliga prisnivån bäst.

Markpriser i Sverige

Sedan EU-inträdet har det genomsnittliga priset för jordbruksmark per hektar stigit kontinuerligt. År 2011 var det genomsnittliga priset på en hektar åkermark i Sverige 5 gånger så högt som det var år 1995. En faktor som kan ha påverkat markpriserna, särskilt i skogsbygder, är 2005 års jordbruksreform. Även de senaste årens relativt låga räntenivå och goda spannmålspriser torde varit gynnsamt för prisutvecklingen.

Jordbruksmark

Det genomsnittliga priset på jordbruksmark (åker + bete) år 2011 var 50 500 kr per hektar för Sverige som helhet vilket är 26 % högre än år 2008. Prisutvecklingen mellan år 2010 och 2011 på jordbruksmark kan i och med effekterna av 2011 års taxering uppskattas på två olika sätt som nämns ovan i avsnittet om de uppdaterade taxeringarnas effekter på markpriserna. Uppskattningen av prisutvecklingen enligt (1) ger en prisökning på ca 9 % och beräkningssätt (2) ger en ökning med ca 14 % mellan år 2010 och 2011 på riksnivå.

Åkermark

Mellan år 2008 och år 2011 beräknas det genomsnittliga priset på åkermark ha ökat med ca 27 % för Sverige som helhet. Även här kan vi uppskatta prisutvecklingen mellan år 2010 och 2011 på två sätt. (1) ger en prisökning på ca 9 % på riksnivå och (2) ger en ökning på ca 14 %.

Priset på åkermark har ökat mest i Götalands södra slättbygder och Götalands skogsbygder jämfört med 2010 och var år 2011 högst i Götalands södra slättbygder med 153 500 kr per hektar och lägst i Övre Norrland med 12 600 kr per hektar.

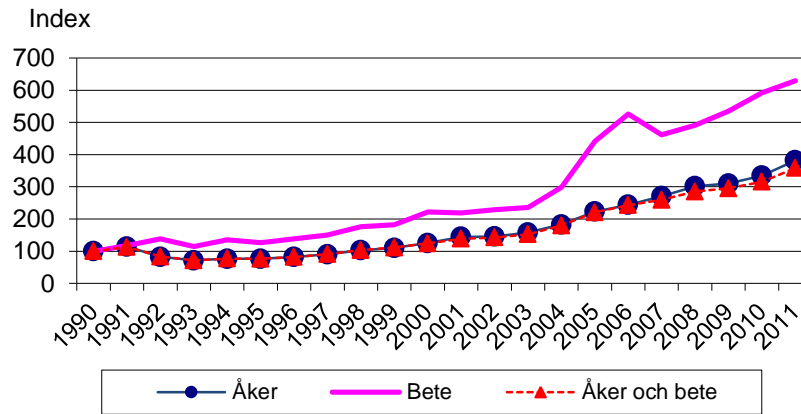
Betesmark

Det genomsnittliga priset på betesmark för hela riket ökade från 16 700 per hektar år 2008 till 21 400 per hektar år 2011 vilket motsvarar en ökning med ca 28 %. Jämfört med föregående år har betesmarken i genomsnitt i Sverige ökat med ca 1 % om vi använder beräkningssätt (1) och ca 6 % om vi använder beräkningssätt (2).

För betesmark var det de genomsnittliga priserna i Götalands skogs- och mellanbygder som ökade mest mellan år 2010 och år 2011. Dyrast var betesmarken år 2011 i Götalands södra slättbygder där genomsnittspriset ligger på 62 000 kr per hektar år 2011.

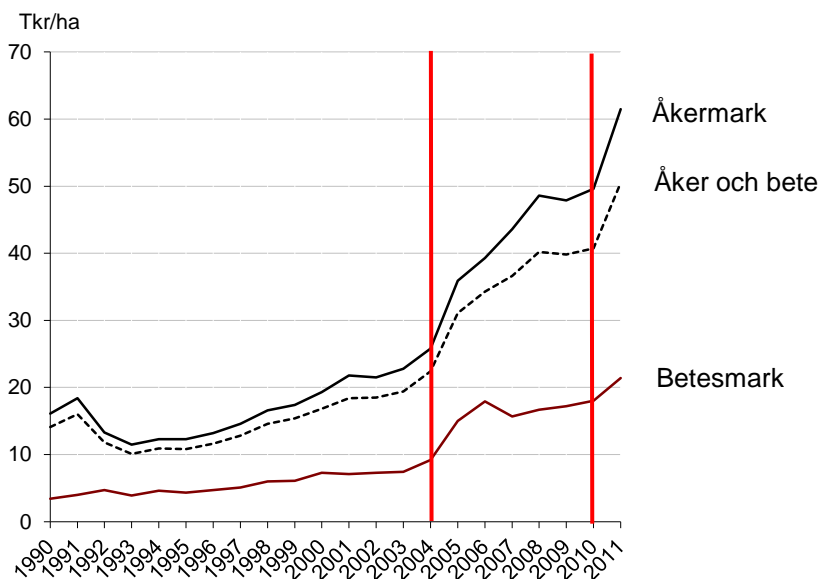
Hur kan åker- resp. betesmarkspriset ha en högre prisutveckling mellan två år jämfört med jordbruksmark som helhet?

Att detta scenario förekommer ibland beror på den beräkningsmetod som används. För jordbruksmark räknas först ett genomsnittligt pris ut för varje region genom att summan av den totala köpeskillning för försåld åker- och betesmark divideras med summan av försåld areal åker- och betesmark. Här påverkas detta genomsnittspris bland annat av förhållandet mellan hur stora arealer betesmark som sålts i förhållande till åkermark. Detta eftersom hektarpriset för betesmark är betydligt lägre. Vissa år är det så att försåld areal betesmark i förhållande till försåld areal åkermark ökat jämfört med föregående år i några av de regioner där det finns som mest areal jordbruksmark. När sedan priset på riksnivå för jordbruksmark beräknas genom att genomsnittspriset för varje region (NUTSII) vägs upp med den totala arealen jordbruksmark som finns i regionen, enligt fastighetstaxeringsregistret, så kan det få den effekten.

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

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

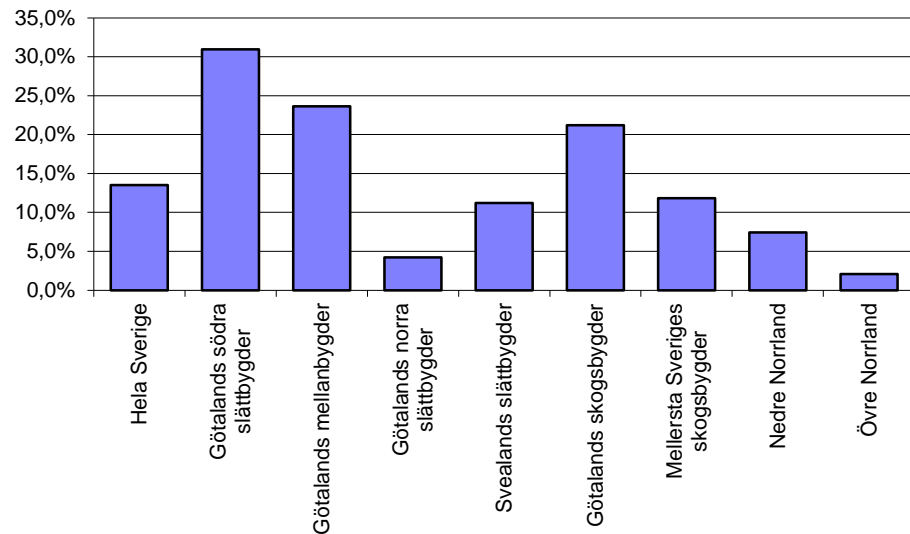
I figur A kan vi se att utvecklingen av markpriserna för riket har en positiv trend under 2000-talet och att den är särskilt tydlig efter 2005. Den relativa prisökningen har varit större för betesmark än för åkermark.

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

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

I Figur B presenteras den genomsnittliga prisnivån för såld jordbruksmark. År 2009 var det första året sedan år 1995 då vår prisstatistik på jordbruksmark resulterade i en negativ prisutveckling jämfört med året innan. Därefter har det vänt upp igen. Betesmark har också haft ett trendbrott under de senaste tio åren och vände neråt under år 2007 för att sedan återigen stiga fram till och med 2011. Dessa "tillfälliga" nedgångar kan betecknas som slumpmässiga då dessa oftast beror på att de försålda fastigheterna i en viss region är mindre exklusiva det aktuella året jämfört med året innan. Tillhör sedan en sådan region en av de regioner som har mest jordbruksmark i Sverige så påverkar det priset på riksnivå i hög utsträckning eftersom det priset viktas med de olika regionernas totala jordbruksmarksarealer.

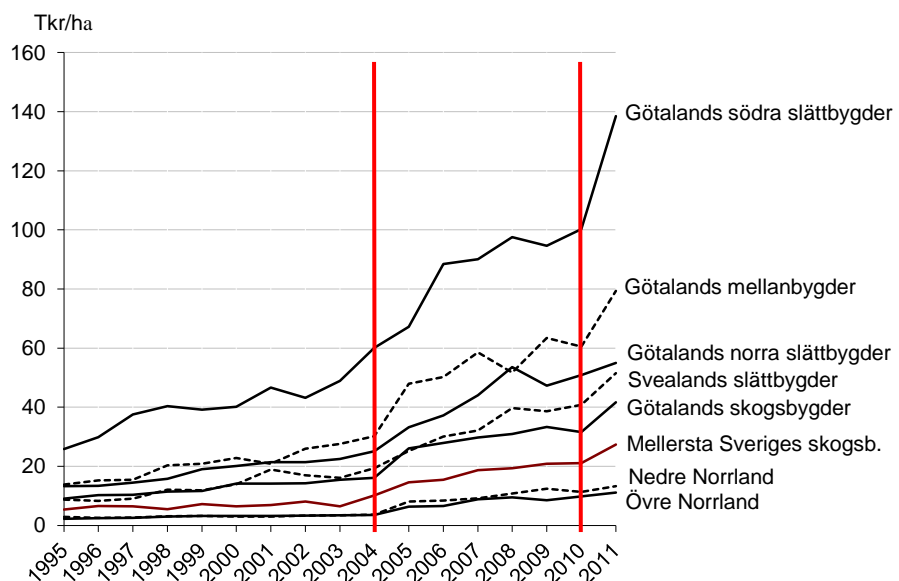
Figur C. Förändring av priset på jordbruksmark mellan åren 2010 och 2011, procent¹



1) Uppgifterna i diagrammet är justerade för den effekt som de ändrade taxeringsvärdena 2011 givit upphov till i beräkningsmodellen, dvs justerade så att den prisnivåförändring som motsvarar skillnaden mellan 2011 års priser enligt 2011 taxeringsnivå och 2011 års priser enligt 2008 års taxeringsnivå är jämnt fördelade över åren 2009-2010.

I figur C kan vi se att prisutvecklingen mellan åren 2010 och 2011 var ca 14 % på riksnivå. Här har beräkningarna gjorts enligt beräkningsmetod (2) som nämns ovan i avsnittet om de uppdaterade taxeringarnas effekter på markpriserna. Priserna på jordbruksmark gick upp mest i södra Sverige med prisökningar på uppskattningsvis mellan 21 och 31 %. Mellersta Sverige och norröver hade prisökningar i intervallet 2-12 % mellan år 2010 och 2011.

Figur D. Priser på jordbruksmark åren 1995–2011 per produktionsområde, tkr/ha¹



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

Utvecklingen av de genomsnittliga priserna på jordbruksmark i olika delar av landet från EU-inträdet fram till år 2011 redovisas i figur D. Redovisade priser innefattar både åkermark och betesmark. Det framgår att priserna skiljer sig kraftigt mellan olika regioner i landet. Markpriserna i det jordbruksdominerade Sydsverige ligger t.ex. i genomsnitt mer än 10 gånger högre än i Norrland.

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

Tabeller

Teckenförklaring

Explanation of symbols

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

1. Genomsnittliga priser på jordbruksmark 1995–2011, tkr/ha¹

1. Average prices on agricultural land 1995–2011, 1 000 SEK/ha¹

Område	1995	2000	2005	2008	2009	2010	2011 ²	2011 ³
Hela riket	10,8	16,8	31,1	40,2	39,8	40,7	44,2	50,5
<i>NUTSII</i>								
Stockholm	11,2	19,8	33,4	44,0	48,8	48,7	47,9	56,9
Östra Mellansverige	9,5	16,6	27,7	45,7	39,3	39,3	42,3	52,1
Småland med öarna	7,5	10,6	19,1	27,1	27,5	25,6	28,9	35,2
Sydsverige	21,8	32,5	58,4	73,0	79,8	81,0	93,8	99,5
Västsverige	12,4	17,7	29,9	39,9	39,0	43,1	43,8	48,9
Norra Mellansverige	4,9	5,1	13,2	18,0	17,5	19,3	18,5	22,8
Mellersta Norrland	2,5	2,4	6,7	9,3	10,7	10,0	10,2	12,2
Övre Norrland	2,3	3,3	6,9	9,8	8,9	10,2	9,7	11,4
<i>Produktionsområde</i>								
Götalands södra slättbygder	25,8	40,1	67,2	97,6	94,6	100,3	127,9	138,5
Götalands mellanbygder	13,8	22,8	47,9	51,7	63,4	60,5	72,6	79,4
Götalands norra slättbygder	13,3	20,1	33,2	53,6	47,3	50,9	52,1	55,0
Svealands slättbygder	8,7	13,9	25,2	39,7	38,6	40,8	42,6	51,5
Götalands skogsbygder	9,1	14,2	26,1	30,9	33,3	31,6	36,7	41,7
Mellersta Sveriges skogsbygder	5,4	6,5	14,6	19,4	20,9	21,1	21,9	27,4
Nedre Norrland	2,9	3,0	8,1	10,8	12,4	11,3	11,6	13,3
Övre Norrland	2,2	3,2	6,4	9,5	8,5	9,8	9,5	11,1

¹) De redovisade priserna för regionerna NUTSII samt produktionsområdena är vanliga (aritmetiska) medelvärden medan det genomsnittliga priset för hela riket är ett vägt medelvärde där arealerna fördelat enligt NUTSII använts som vägningstal.

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

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

2. Försåld areal och antal försäljningar till grund för uppskattningar av markpriser 1995, 2010 och 2011 (Jordbruksmark)

2. Area sold and number of sales used for estimates of prices on land 1995, 2010 and 2011 (Agriculture land)

Redovisningsgrupp	Antal försäljningar			Försåld areal, ha		
	1995	2010	2011	1995	2010	2011
Hela riket	1 898	2 555	2 496	23 064	16 977	16 205
<i>NUTSII</i>						
Stockholm	39	47	42	432	502	252
Östra Mellansverige	222	297	306	3 789	2 523	2 608
Småland med öarna	279	387	366	3 453	2 641	2 379
Sydsverige	281	379	343	5 123	2 551	2 571
Västsverige	476	526	528	6 129	4 052	4 081
Norra Mellansverige	232	383	374	1 843	1 781	1 717
Mellersta Norrland	199	300	312	1 245	1 528	1 426
Övre Norrland	170	236	225	1 050	1 399	1 171
<i>Produktionsområde</i>						
Götalands södra slättbygder	130	146	130	3 055	1 025	879
Götalands mellanbygder	133	220	184	3 439	1 969	1 652
Götalands norra slättbygder	199	189	210	3 780	1 910	2 186
Svealands slättbygder	196	269	256	3 369	2 545	2 176
Götalands skogsbygder	598	750	740	5 426	4 606	4 627
Mellersta Sveriges skogsbygder	187	289	290	1 349	1 435	1 543
Nedre Norrland	253	407	429	1 464	1 873	1 871
Övre Norrland	202	285	257	1 182	1 614	1 271

3. Genomsnittliga priser på åkermark 1995–2011, tkr/ha¹3. Average prices on arable land 1995–2011, 1 000 SEK/ha¹

Område	1995	2000	2005	2008	2009	2010	2011 ²	2011 ³
Hela riket	12,3	19,3	35,9	48,6	47,9	49,6	54,3	61,5
<i>NUTSII</i>								
Stockholm	12,2	22,0	39,0	58,3	58,5	56,5	59,2	68,7
Östra Mellansverige	10,5	18,5	31,9	51,6	45,2	45,9	49,9	60,8
Småland med öarna	10,0	13,4	24,0	35,2	36,5	33,2	36,7	45,0
Sydsverige	23,9	37,4	70,6	89,1	95,5	99,8	117,4	123,3
Västsverige	13,9	20,3	33,9	46,9	45,5	50,1	51,4	57,3
Norra Mellansverige	5,4	5,6	15,0	20,7	19,8	22,3	21,0	25,9
Mellersta Norrland	2,9	2,9	7,9	11,0	12,6	11,6	12,0	14,2
Övre Norrland	2,5	3,6	7,3	11,0	10,1	11,1	10,9	12,8
<i>Produktionsområde</i>								
Götalands södra slättbygder	26,9	42,2	73,3	105,2	103,9	113,0	141,5	153,5
Götalands mellanbygder	17,1	26,6	55,1	61,0	78,1	74,1	85,1	94,4
Götalands norra slättbygder	14,3	22,4	35,9	59,9	52,4	57,4	59,3	62,7
Svealands slättbygder	9,2	14,9	28,2	44,3	43,6	45,6	49,3	58,8
Götalands skogsbygder	11,3	17,8	33,3	39,7	42,8	41,0	46,9	53,2
Mellersta Sveriges skogsbygder	6,2	7,3	16,8	22,6	24,3	24,7	24,9	30,9
Nedre Norrland	3,2	3,4	9,2	12,7	14,2	13,1	13,6	15,4
Övre Norrland	2,5	3,5	7,1	10,8	9,9	10,9	10,8	12,6

¹) De redovisade priserna för regionerna NUTSII samt produktionsområdena är vanliga (aritmetiska) medelvärden medan det genomsnittliga priset för hela riket är ett vägt medelvärde där arealerna fördelat enligt NUTSII använts som vägningstal.

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

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

4. Försåld areal och antal försäljningar till grund för uppskattningar av markpriser 1995, 2010 och 2011 (Åkermark)

4. Area sold and number of sales used for estimates of prices on land 1995, 2010 and 2011 (Arable land)

Redovisningsgrupp	Antal försäljningar			Försåld areal, ha		
	1995	2010	2011	1995	2010	2011
Hela riket	1 661	2 085	2 042	18 660	12 626	12 100
<i>NUTSII</i>						
Stockholm	34	37	31	354	387	187
Östra Mellansverige	211	241	251	3 147	1 907	2 015
Småland med öarna	219	309	290	2 098	1 607	1 518
Sydsverige	247	271	262	4 443	1 795	1 819
Västsverige	430	444	423	5 146	3 117	3 119
Norra Mellansverige	197	312	312	1 569	1 403	1 365
Mellersta Norrland	174	256	271	997	1 176	1 092
Övre Norrland	149	215	202	906	1 234	985
<i>Produktionsområde</i>						
Götalands södra slättbygder	126	111	107	2 848	784	735
Götalands mellanbygder	118	177	150	2 495	1 412	1 210
Götalands norra slättbygder	190	167	182	3 318	1 557	1 767
Svealands slättbygder	186	223	211	2 992	2 086	1 752
Götalands skogsbygder	488	577	555	3 745	2 895	2 938
Mellersta Sveriges skogsbygder	160	233	242	1 062	1 056	1 230
Nedre Norrland	224	344	369	1 213	1 453	1 421
Övre Norrland	169	253	226	987	1 383	1 047

5. Genomsnittliga priser på betesmark 1995–2011, tkr/ha¹5. Average prices on permanent grassland 1995–2011, 1 000 SEK/ha¹

Område	1995	2000	2005	2008	2009	2010	2011 ²	2011 ³
Hela riket	4,3	7,3	15,0	16,7	17,2	18,0	18,1	21,4
<i>NUTSII</i>								
Stockholm	6,7	10,2	19,0	17,9	20,7	22,5	20,1	22,9
Östra Mellansverige	5,1	7,6	12,4	19,5	17,0	18,8	17,9	22,4
Småland med öarna	3,6	5,6	9,5	12,2	15,1	13,7	14,4	17,9
Sydsverige	8,1	12,3	26,5	33,3	34,1	36,4	38,8	41,8
Västsverige	4,8	8,1	13,0	17,2	17,0	19,6	18,3	21,7
Norra Mellansverige	2,2	2,6	5,9	8,6	8,0	8,2	8,5	11,1
Mellersta Norrland	1,2	1,4	2,9	4,2	4,4	4,5	4,6	5,8
Övre Norrland	1,1	1,4	2,9	3,7	3,4	3,2	3,8	4,3
<i>Produktionsområde</i>								
Götalands södra slättbygder	10,0	16,7	36,3	52,4	35,7	58,7	59,0	62,0
Götalands mellanbygder	5,1	10,8	23,2	26,9	32,0	26,0	34,5	38,4
Götalands norra slättbygder	6,0	8,4	15,2	22,0	21,3	22,5	20,5	22,6
Svealands slättbygder	5,2	7,9	12,6	18,2	16,4	18,9	18,0	21,5
Götalands skogsbygder	4,2	7,1	12,5	15,4	16,0	15,8	18,7	21,5
Mellersta Sveriges skogsbygder	2,4	3,5	6,8	9,4	10,1	11,1	10,2	13,9
Nedre Norrland	1,3	1,5	3,7	5,0	5,5	5,2	5,2	6,6
Övre Norrland	1,1	1,3	2,4	3,6	3,1	3,4	3,6	4,1

¹) De redovisade priserna för regionerna NUTSII samt produktionsområdena är vanliga (aritmetiska) medelvärden medan det genomsnittliga priset för hela riket är ett vägt medelvärde där arealerna fördelat enligt NUTSII använts som vägningstal.

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

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

6. Försåld areal och antal försäljningar till grund för uppskattningar av markpriser 1995, 2010 och 2011 (Betesmark)

6. Area sold and number of sales used for estimates of prices on land 1995, 2010 and 2011 (Permanent grassland)

Redovisningsgrupp	Antal försäljningar			Försåld areal, ha		
	1995	2010	2011	1995	2010	2011
Hela riket	970	1 386	1 323	4 313	4 347	4 105
<i>NUTSII</i>						
Stockholm	18	31	26	78	115	65
Östra Mellansverige	111	171	166	640	616	593
Småland med öarna	230	285	272	1 355	1 034	861
Sydsverige	148	228	185	680	756	752
Västsverige	287	310	318	983	935	962
Norra Mellansverige	81	153	141	256	377	352
Mellersta Norrland	64	154	146	209	350	334
Övre Norrland	31	54	69	112	164	186
<i>Produktionsområde</i>						
Götalands södra slättbygder	44	71	45	207	241	144
Götalands mellanbygder	79	125	93	944	557	442
Götalands norra slättbygder	94	96	114	462	353	419
Svealands slättbygder	86	142	129	376	459	424
Götalands skogsbygder	469	551	551	1 681	1 711	1 689
Mellersta Sveriges skogsbyg-	86	129	111	284	379	313
Nedre Norrland	71	191	192	213	420	450
Övre Norrland	41	81	88	146	227	224

7. Indexutvecklingen för priser på jordbruksmark 1995–2011¹ (1990=100)

7. Price index on agriculture land 1995–2011 (1990=100)¹

Område	1995	2000	2005	2008	2009	2010	2011
Hela riket	77	119	221	285	282	289	358
<i>NUTSII</i>							
Stockholm	74	131	221	291	323	322	377
Östra Mellansverige	73	128	214	353	304	304	403
Småland med öarna	90	128	230	326	331	308	424
Sydsverige	79	117	211	263	288	292	359
Västsverige	73	105	177	236	230	255	289
Norra Mellansverige	90	93	241	329	320	353	417
Mellersta Norrland	76	72	202	281	323	302	368
Övre Norrland	55	79	166	236	214	245	274
<i>Produktionsområde</i>							
Götalands södra slättbygder	80	124	208	302	293	310	429
Götalands mellanbygder	70	115	243	262	321	306	402
Götalands norra slättbygder	72	108	179	289	255	274	296
Svealands slättbygder	83	133	241	380	369	390	493
Götalands skogsbygder	82	128	235	279	300	285	376
Mellersta Sveriges skogsbygder	68	82	184	245	264	266	346
Nedre Norrland	81	83	225	300	345	314	370
Övre Norrland	55	79	159	236	211	243	276

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

8. Försåld areal, antal försäljningar samt genomsnittliga priser på åkermark indelat efter hur stor areal åkermark den försålda fastigheten innehöll, 2010 och 2011^{1,2}

8. Area sold, number of sales and average prices for arable land divided in area of arable land, 2010 and 2011^{1,2}

Redovisningsgrupp	Antal försäljningar		Försåld areal, ha		Pris per hektar, (tkr)	
	2010	2011	2010	2011	2010	2011
Produktionsområden						
Götalands södra slättbygder	111	107	784	735	113,0	153,5
1-10 ha	90	89	384	405	128,9	155,1
>10 ha	21	18	400	330	97,8	151,5
Götalands mellanbygder	177	150	1 412	1 210	74,1	94,4
1-10 ha	138	108	579	456	75,8	101,0
>10 ha	39	42	833	754	72,9	90,4
Götalands norra slättbygder	167	182	1 557	1 767	57,4	62,7
1-10 ha	115	127	489	523	52,8	52,4
>10 ha	52	55	1 068	1 244	59,5	67,0
Svealands slättbygder	223	211	2 086	1 752	45,6	58,8
1-10 ha	150	152	623	620	47,9	64,3
>10 ha	73	59	1 463	1 132	44,7	55,7
Götalands skogsbygder	577	555	2 895	2 938	41,0	53,2
1-10 ha	525	502	2 086	1 858	40,4	50,3
>10 ha	52	53	809	1 080	42,5	58,3
Mellersta Sveriges skogsbygder	233	242	1 056	1 230	24,7	30,9
1-10 ha	210	220	641	766	24,9	31,9
>10 ha	23	22	415	464	24,4	29,2
Nedre Norrland	344	369	1 453	1 421	13,1	15,4
1-10 ha	324	350	1 064	1 054	13,6	16,3
>10 ha	20	19	389	367	11,9	12,9
Övre Norrland	253	226	1 383	1 047	10,9	12,6
1-10 ha	230	211	848	774	11,4	11,9
>10 ha	23	15	535	273	10,2	14,6
Hela riket³	2 085	2 042	12 626	12 100	49,6	61,5
1-10 ha	1 782	1 759	6 714	6 456	40,7	49,6
11-50 ha	293	276	5 229	5 171	49,3	63,1
>51 ha	10	7	683	473	37,1	49,7

1) Inga justeringar har gjorts i denna tabell avseende nytaxeringens effekter på prisförändringen mellan 2010 och 2011. Siffrorna avseende 2010 är alltså enligt 2008 års taxeringsnivå och siffrorna avseende 2011 enligt 2011 års taxeringsnivå.

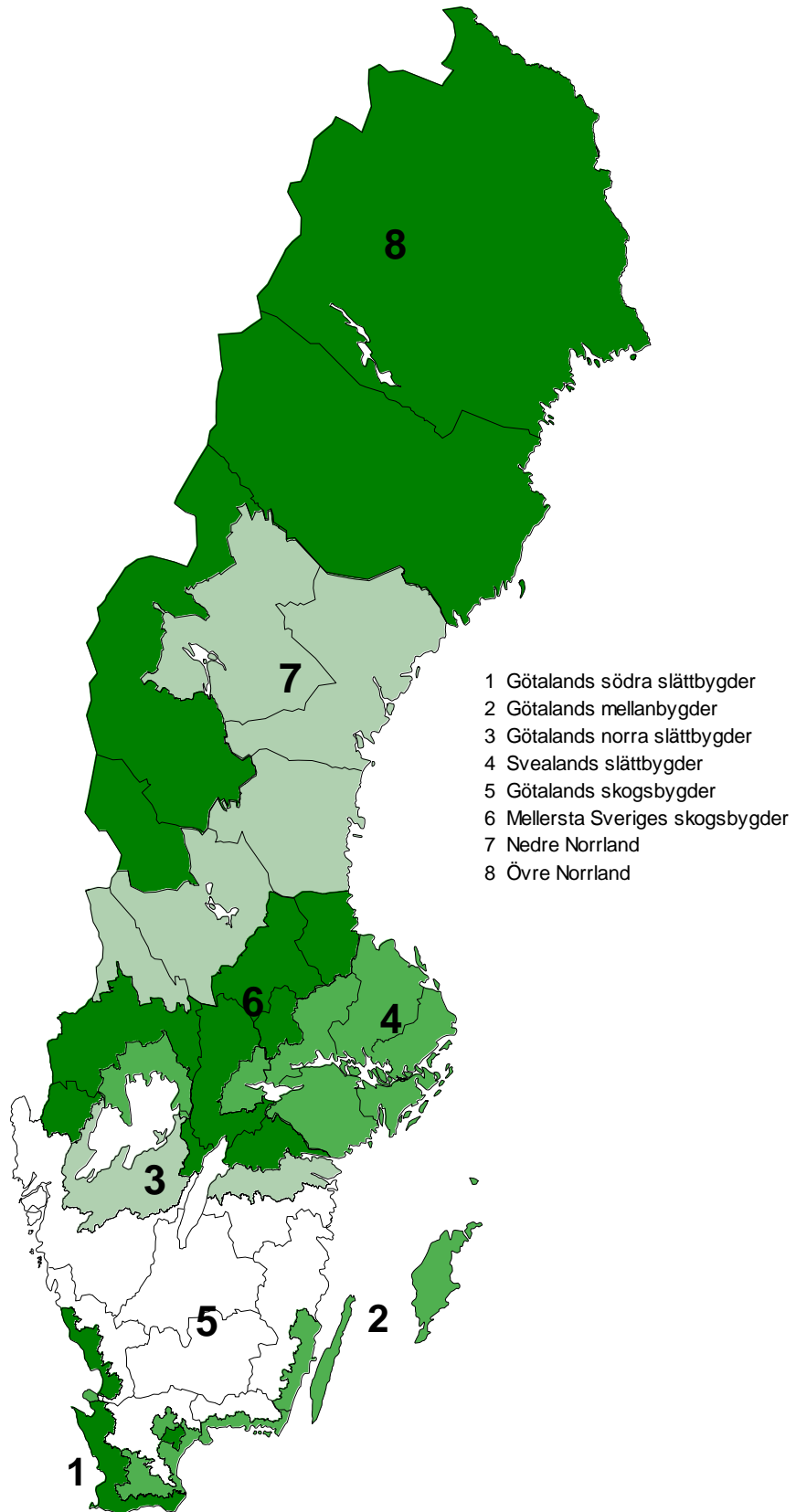
2) Eftersom antalet försålda fastigheter i den största arealgruppen ">51 ha" är så få per produktionsområde redovisas den endast på riksnivå. Inom varje produktionsområde har gruppen "> 51 ha" lagts till "11-50 ha" och döpts om till ">10 ha".

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

Kartor

1. Produktionsområden (PO8)

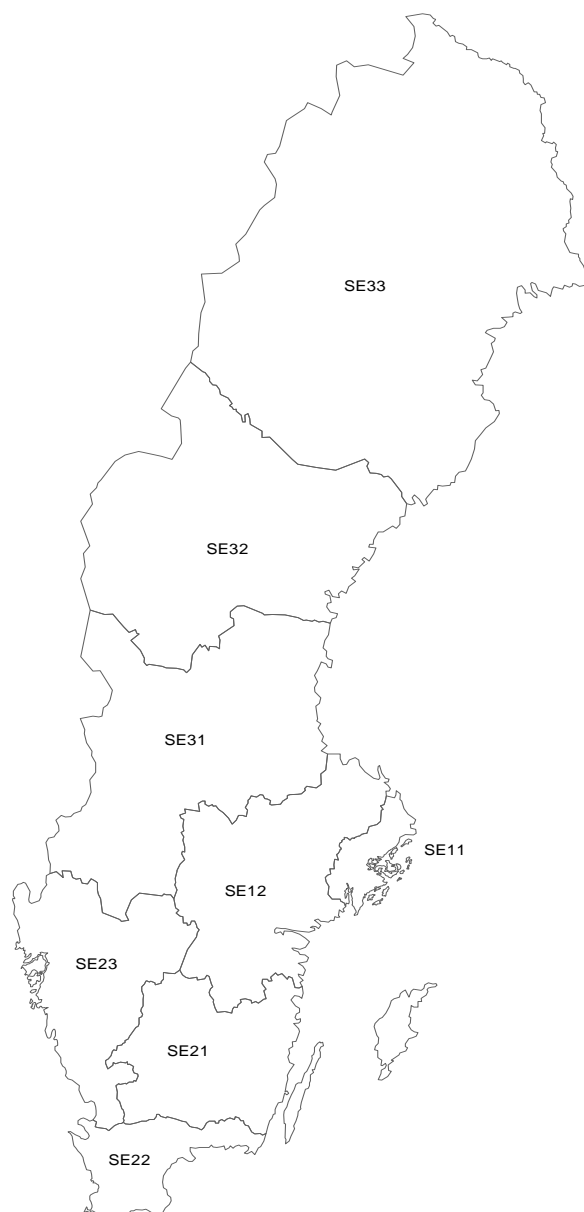
1. Production areas (PO8)



1. NUTS II

1. NUTS II

SE 11	Stockholm
SE 12	Östra Mellansverige
SE 21	Småland med öarna
SE 22	Sydsverige
SE 23	Västsverige
SE 31	Norra Mellansverige
SE 32	Mellersta Norrland
SE 33	Övre Norrland



Fakta om statistiken

Detta omfattar statistiken

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

Definitioner och förklaringar

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

Så görs statistiken

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

Endast köp med en total areal av minst två hektar och en försäljningssumma under 10 miljoner ingår i bearbetningen. Eftersom statistiken ska avse markpriser vid representativa köp, ingår inte s.k. extrema köp, där köpeskillingskoefficienten (dvs. kvoten mellan köpeskillning och taxeringsvärde) är mindre än 0,5 eller större än 6. Inte heller ingår köp där föräldrar säljer till sina barn samt inte heller köp mellan make/maka. Eventuella köp där lösöre ingår i köpeskillingen exkluderas också.

Vid försäljning av lantbruksenheter eller delar av lantbruksenheter kan utöver jordbruksmark även andra ägoslag eller byggnader ingå. Vid sådana köp så används relationen mellan jordbruksmarkens taxeringsvärde och det totala taxeringsvärdet för hela fastigheten för att bestämma jordbruksmarkens andel av försäljningspriset.

De genomsnittliga priserna på åkermark, betesmark och jordbruksmark (åker + betesmark) för NUTSII-områdena och produktionsområdena beräknas genom att dividera total försäljningssumma för mark i regionen med total försåld areal. Det genomsnittliga priset på riksnivå beräknas däremot som ett vägt medelvärde där de totala arealerna åker-, betes- respektive jordbruksmark från samtliga fastigheter i fastighetstaxeringsregistret 2011 fördelade enligt NUTSII-områdena används som vägningstal. Detta, i kombination med det faktum att förhållandet mellan försålda arealer åker- och betesmark skiljer sig åt mellan åren, kan ge effekten att t.ex. den prisutveckling vi redovisar för både åker- och betesmark kan vara högre än för jordbruksmark vissa år.

Beräkningarna utförs av Statistiska centralbyrån på uppdrag av Jordbruksverket.

Statistikens tillförlitlighet

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

dare förekommer en viss variation i de redovisade skattningarna som följer av att de baseras på relativt få försäljningar.

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

Till år 2005 gjordes en ny taxering av lantbruksfastigheter vilket medförde att jordbruksmarkens andel av det totala taxeringsvärdet i genomsnitt ökade från 10 % vid föregående taxering (1998) till 14 %. Mellan åren 1999 och 2004 beräknades markpriserna med hjälp av 1998 års taxering. Det har medfört att markpriserna under dessa år till viss del underskattats då den relativa ökningen av värdet på jordbruksmark i förhållande till andra ägoslag, som ackumulerats under åren, inte tagits med i beräkningarna förrän år 2005. År 2008 uppdaterades taxeringsvärdena på nytt genom en förenklad fastighetstaxering. Men här har man inte kunnat konstatera någon nämnvärd skillnad från 2005 års taxering vad gäller jordbruksmarkens andel av det totala taxeringsvärdet. Likande scenario som skedde i och med 2005 års taxering kan även skönjas i och med 2011 års nytaxering. På riksnivå har jordbruksmarksvärdet år 2011 samma andel av fastighetens totala taxeringsvärde som år 2005 och år 2008. Bryts taxeringsvärdena ner på län så kan vi se att denna andel minskat för några län men ökat för många av de regioner där jordbruksmarkpriset är relativt högt och där majoriteten av Sveriges jordbruksmark finns. Med den beräkningsmetod som används leder detta till att priserna på jordbruksmark under åren 2009 och 2010 till viss del underskattats, på samma sätt som under åren 1999 till 2004, och den ackumulerade prisnivåökningen kommit med först i beräkningarna till år 2011.

För information kan också sägas att den genomsnittliga arealstorleken på jordbruksmark per försäljning/köp har sjunkit över tiden. År 1990 var den genomsnittliga arealstorleken per försäljning/köp som ingår i vår statistik ca 14 ha medan den år 2010 var ca 7 ha.

Bra att veta

EU:s statistikmyndighet Eurostat redovisar markprisstatistik för olika medlemsländer. Eftersom olika definitioner och metoder används i medlemsländerna vid framtagning av denna statistik över tiden är inte de uppskattade nivåerna på markpriserna helt jämförbara mellan länderna. Dock har nu Eurostat, i samarbete med medlemsländerna, tagit fram en gemensam metodologi för att ta fram mark- och arrendepriser för att harmonisera definitionerna som ökar jämförbarheten och därmed användningen. Denna gemensamma metodologi började gälla för mark- och arrendepriserna avseende år 2010. Dock har inte alla medlemsländer kommit igång än.

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

Annan statistik

I början av år 2011 publicerades arrendepriser i ett eget SM. Arrendepriser avseende år 2011 och 2012 kommer att publiceras någon gång under första kvartalet år 2013.

Elektronisk publicering

Detta Statistiska meddelande finns kostnadsfritt åtkomligt på Jordbruksverkets webbplats <http://www.jordbruksverket.se> under Statistik samt på SCB:s webbplats <http://www.scb.se> under Jord- och skogsbruk, fiske. Siffrorna som presenteras i detta Statistiska meddelande samt siffror för fler år finns också att ta del av i Jordbruksverkets statistikdatabas som går att nå från Jordbruksverkets webbplats. Mer information om statistiken och dess kvalitet ges i en särskild [Beskrivning av statistiken](#).

In English

Summary

Agricultural land prices 2011

If you would like to download the publication in PDF format, then please click on the link "Första sidan - I korta drag" above, then click on the link "Hela publikationen (PDF)".

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

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

Between 2008 and 2011 the price on agricultural land has increased on average with 26 %. Because of updated assessed values in 2011 in the real estate register the price development between 2010 and 2011 is difficult to determine exactly. If we use the assessed values from 2008, which was the time for last update, and use these in the method to calculate the prices for 2010 and 2011 the price development between 2010 and 2011 was 9 %. The price on agricultural land was almost five times higher 2011 compared to 1995 and the average price was estimated to 50,500 SEK per hectare. During 2011 the prices increased in the whole country but most in the southern part of Sweden. The price per hectare was still highest in the south with an average price of 138,500 SEK per hectare. There are big differences in prices between different parts of Sweden. In the plain district of southern Sweden the prices were on average more than 10 times higher than the prices in the north of Sweden.

List of tables

Explanation of symbols	8
1. Average prices on agricultural land 1995–2010, 1 000 SEK/ha ¹	8
2. Area sold and number of sales used for estimates of prices on land 1995, 2009 and 2010 (Agriculture land)	9
3. Average prices on arable land 1995–2010, 1 000 SEK/ha ¹	10
4. Area sold and number of sales used for estimates of prices on land 1995, 2009 and 2010 (Arable land)	11
5. Average prices on permanent grassland 1995–2010, 1 000 SEK/ha ¹	12
6. Area sold and number of sales used for estimates of prices on land 1995, 2009 and 2010 (Permanent grassland)	13
7. Price index on agriculture land 1995–2010 (1990=100) ¹	14
8. Area sold, number of sales and average prices for arable land divided in area of arable land, 2009 and 2010 ¹	15

List of terms

Betesmark	Grazing land
Genomsnittlig	Average
Götalands mellanbygder	Central districts in Götaland
Götalands norra slättbygder	Plain district in northern Götaland
Götalands skogbygder	Forest districts in Götaland
Götalands södra slättbygder	Plain districts in southern Götaland
Jordbruksmark	Agricultural 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
Taxeringsvärde	Assessed value
Uppskattning	Estimate
Åkermark	Arable land