

# KVALITETSDEKLARATION

## Priser på jordbruksmark 2016

**Ämnesområde**

Jordbruk, skogsbruk och fiske.

**Statistikområde**

Jordbrukets ekonomi

**Produktkod**

JO1002

**Referenstid**

2016

<b>Statistikens kvalitet .....</b>	<b>3</b>
1 Relevans .....	3
1.1 Ändamål och informationsbehov .....	3
1.1.1 Statistikens ändamål .....	3
1.1.2 Statistikanvändares informationsbehov .....	3
1.2 Statistikens innehåll .....	3
1.2.1 Objekt och population .....	3
1.2.2 Variabler .....	3
1.2.3 Statistiska mått .....	3
1.2.4 Redovisningsgrupper .....	4
1.2.5 Referenstider .....	4
2 Tillförlitlighet .....	4
2.1 Tillförlitlighet totalt .....	4
2.2 Osäkerhetskällor .....	5
2.2.1 Urval .....	5
2.2.2 Ramtäckning .....	5
2.2.3 Mätning .....	5
2.2.4 Bortfall .....	5
2.2.5 Bearbetning .....	5
2.2.6 Modellantaganden .....	5
2.3 Preliminär statistik jämförd med slutlig .....	6
3 Aktualitet och punktlighet .....	6
3.1 Framställningstid .....	6
3.2 Frekvens .....	6
3.3 Punktlighet .....	6
4 Tillgänglighet och tydlighet .....	6
4.1 Tillgång till statistiken .....	6
4.2 Möjlighet till ytterligare statistik .....	7
4.3 Presentation .....	7
4.4 Dokumentation .....	7
5 Jämförbarhet och sam användbarhet .....	7
5.1 Jämförbarhet över tid .....	7
5.2 Jämförbarhet mellan grupper .....	7
5.3 Sam användbarhet i övrigt .....	7
5.4 Numerisk överensstämmelse .....	7
<b>Allmänna uppgifter .....</b>	<b>8</b>
A Klassificeringen Sveriges officiella statistik .....	8
B Sekretess och personuppgiftsbehandling .....	8
C Bevarande och gallring .....	8
D Uppgiftsskyldighet .....	8
E EU-reglering och internationell rapportering .....	8
F Historik .....	8
G Kontaktuppgifter .....	8

## Statistikens kvalitet

### 1 Relevans

#### 1.1 Ändamål och informationsbehov

##### 1.1.1 Statistikens ändamål

Denna statistik används av EU-kommissionens direktorat för jordbruk, DG Agri, för att belysa prisutvecklingen i de olika medlemsländerna och även för andra ekonomiska analyser t.ex. för att se hur förändringar i stödutformningen påverkar priserna på mark.

##### 1.1.2 Statistikanvändares informationsbehov

Statistiken används som ingående parametrar i vissa ekonomiska kalkyler, lönsamhetsberäkningar och beslutsunderlag som tas fram både internt och externt på Jordbruksverket och även på departementet. Statistiken används av kreditinstitut för värdering av marken vid belåning. Även forskare och studenter använder materialet som underlag i sin forskning. Potentiella köpare och säljare av mark använder också siffrorna som vägledning.

#### 1.2 Statistikens innehåll

De parametrar som beräknas är genomsnittligt pris per hektar för jordbruksmark, åker- respektive betesmark. Indelningar görs efter två olika regionsindelningar och för en regionsindelning även en indelning utifrån hur många hektar åkermark den sålda fastigheten innehöll.

##### 1.2.1 Objekt och population

Populationen utgörs av all jordbruksmark i Sverige men målpopulationen är all såld jordbruksmark under referensåret. Dock ingår ej de försäljningar:

- som resulterat i en fastighetsreglering
- som består av en total areal med mindre än två hektar mark
- där försäljningssumman överstiger 10 miljoner
- där föräldrar säljer till sina barn
- som sker mellan make/maka

Eftersom statistiken ska avse markpriser vid representativa köp, ingår inte heller s.k. extrema köp, där köpeskillingskoefficienten (dvs. kvoten mellan köpeskillning och taxeringsvärde) är mindre än 0,5 eller större än 6. Eventuella köp där lösöre ingår i köpeskillningen exkluderas också.

##### 1.2.2 Variabler

Årets markpris på åker- respektive betesmark. Årets markpris på Jordbruksmark (endast i databasen).

##### 1.2.3 Statistiska mått

- Vägda aritmetiska medelvärden på riksnivå.
- Aritmetiska medelvärden för de regionala områdena som redovisas
- Totalt antal köp och antal hektar jordbruksmark som ligger till grund för beräkningarna
- Index (1995=100) för prisutvecklingen av åker- respektive betesmark

#### 1.2.4 Redovisningsgrupper

Uppgifter redovisas för:

- Riket totalt
- Produktionsområden – för åkermark även indelat i två grupper efter åkermarkens arealstorlek
- NUTS2

#### 1.2.5 Referenstider

Kalenderår

## 2 Tillförlitlighet

### 2.1 Tillförlitlighet totalt

Tillförlitligheten bedöms i stort vara god för de köp som slutar med ansökan om lagfart. Men en mängd olika osäkerhetskällor finns som påverkar olika mycket. En del påverkar inte alls vissa år men mer andra år, såsom effekterna av nytaxeringarna till exempel. Den enskilt största osäkerhetskällan för om vi skattar det genomsnittliga hektarpriserna korrekt kommer av att vi inte har med de köp som resulterar i en fastighetsreglering.

Denna statistik omfattar som tidigare nämnts enbart köp där ansökan om lagfart genomförs. Köp där förvärvad fastighet läggs ihop med en annan fastighet som köparen redan äger, en så kallad fastighetsreglering, ingår inte i denna statistik. Under 2015/2016 genomförde Jordbruksverket en kvalitetsstudie på vilka effekter detta får på priset. Studien omfattar de regleringar som gjorts under åren 2002, 2004–2005, 2007–2008 samt 2010–2011.

Studien visar att ca 10 % av alla köp som äger rum per år slutar i en fastighetsreglering med vissa regionala skillnader, där det var mer vanligt i NUTS2-regionerna Småland med öarna samt Östra Mellansverige medan det var mindre vanligt i norra Sverige. För dessa köp kunde det också påvisas att försäljningspriset i genomsnitt blir högre per hektar i nästan alla regioner än för de köp där ansökan om lagfarts genomförs. Prisskillnaderna syns mest i alla Götalands- och Svealandsregionerna medan skillnaderna i Norrland är väldigt små både vad gäller åker- och betesmark. Effekten blir att det genomsnittliga priset som Jordbruksverket publicerar i denna publikation, där enbart köpen som slutar med en lagfartsansökan finns med, underskattar den genomsnittliga prisnivån både på riksnivå och för de olika regionerna. För de studerade åren hade priset på åkermark varit 6–25 % högre på riksnivå om fastighetsregleringarna ingått i beräkningarna. För betesmark hade det genomsnittliga priset på riksnivå varit 1–15 % högre dessa år.

Det kunde däremot inte påvisas några skillnader i prisutvecklingen mellan de lagfarna köpen och de köp som slutar som en fastighetsreglering. Vissa år var prisutvecklingen bättre för de lagfarna köpen jämfört med fastighetsregleringarna och tvärtom. Den variationen beror troligen mer på den slumpmässighet som finns vad gäller hur exklusiva och åtråvärda fastigheter som säljs ett år jämfört med ett annat.

Läs mer nedan om de olika felkällorna vad gäller köpen som slutar med en ansökan om lagfart.

## 2.2 Osäkerhetskällor

En osäkerhetskälla är att urvalet av objekt inte är ett statistiskt urval utan utgörs av alla de sålda fastigheter under referensåret där ansökan om lagfart gjorts. Osäkerheten i det ligger i att det finns en slumpmässighet i hur exklusiva de fastigheterna som sålts ett år är jämfört med ett annat år. Över tiden tar dessa variationer ut varandra, men för vissa enskilda år skulle kanske prisnivån och prisutvecklingen jämfört med året innan sett annorlunda ut om det istället varit ett statistiskt urval.

En annan osäkerhet kommer av att de försäljningar som resulterar i en fastighetsreglering inte finns med i beräkningsunderlaget som nämns ovan i punkt 2.1.

Modellantagandet som görs för de sålda fastigheter där inte endast jordbruksmark utan även byggnader och/eller andra ägoslag ingår utgör också en osäkerhetskälla. Eventuella effekter av nytaxering utgör en annan.

### 2.2.1 Urval

Statistiken baseras inte på ett urval. Till grund för beräkningarna ligger köpeskillingsuppgifter från samtliga av årets genomförda s.k. representativa försäljningar av hela eller delar av lantbruksenheter där man ansökt om lagfart. De köp som resulterar i en fastighetsreglering kommer inte med då man i dessa fall inte ansöker om någon lagfart då den köpta fastigheten går in i en redan befintlig fastighet som redan har en befintlig lagfart. Då alla köp där man söker lagfart inte är något statistiskt urval från målpopulationen kan systematiska fel förekomma om den sålda jordbruksmarken i vissa avseenden inte är representativ för all jordbruksmark. Att siffrorna på regionnivå ”hoppa” lite mellan åren är sannolikt en effekt av den slumpmässighet som finns i vilka fastigheter som säljs just det året och hur exklusiva dessa fastigheter är.

### 2.2.2 Ramtäckning

De register som SCB sammanställer som ligger till grund för fastighetsprisstatistiken håller väldigt hög kvalitet. De eventuella osäkerhetskällor som finns där är i form av täckningsfel. T ex att vissa lagfarter eller inventeringsblanketter inte rapporteras, rapporteras in så sent att de inte hinner komma med i beräkningarna eller eventuella felaktigheter vid inskrivningen. Dessa fel bedöms inte påverka resultatet nämnvärt.

### 2.2.3 Mätning

Mätfel uppstår då felaktiga uppgifter lämnas som inte kunnat upptäckas och rättas i granskningsprocessen. Effekten av denna feltyp bedöms vara liten.

### 2.2.4 Bortfall

Ej tillämpligt.

### 2.2.5 Bearbetning

Bearbetning sker av det prisregister vid SCB som avser bebyggda fastigheter taxerade som lantbruksenhet. Posterna granskas maskinellt och felaktiga uppgifter åtgärdas efter kontakt med uppgiftslämnarna.

### 2.2.6 Modellantaganden

I en stor andel köp av hela eller delar av lantbruksenheter ingår inte endast jordbruksmark utan även byggnader och/eller andra ägoslag. Någon särskild redovisning görs inte i köpeskillingsuppgifterna av försäljningspriset på enbart jordbruksmark. Därför görs det antagandet att priset för såld jordbruksmark i förhållande till totalt försäljningspris är detsamma som taxeringsvärdet av såld

jordbruksmark i förhållande till totalt taxeringsvärde för den sålda egendomen. Åren då nytaxering sker (vart tredje år) kan det vara så att förhållandet mellan de olika ägoslagen inom en fastighet förändras. Om så är fallet kan det medföra att markpriserna mellanliggande år till viss del underskattats då den relativa ökningen av värdet på jordbruksmark i förhållande till andra ägoslag, som ackumulerats under åren, inte tas med förrän vid nästa nytaxering. Detta har visat sig vara fallet vid taxeringarna 2005, 2011 och 2014 men inte 2008.

Vid 2005 års nytaxering av lantbruksfastigheter ökade jordbruksmarkens andel av det totala taxeringsvärdet i genomsnitt 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 taxeringsvärdena för lantbruksfastigheter igen men denna gång kunde man inte urskilja någon förändring i jordbruksmarkens andel av det totala taxeringsvärdet.

Liknande scenario som skedde i och med 2005 års taxering kan även skönjas i både 2011 och 2014 års nytaxering. På riksnivå har jordbruksmarksvärdet dessa år 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 ett antal län men ökat för många av de regioner där jordbruksmarkpriset är relativt högt och där majoriteten av Sveriges jordbruksmark finns. I beräkningsmodellen leder detta till att priserna på jordbruksmark under åren 2009–2010 respektive 2012–2013 till viss del underskattats, på samma sätt som under åren 1999 till 2004, och hela den ackumulerade ökningen från åren 2009–2010 och 2012–2013 kom inte med i beräkningarna förrän år 2011 respektive 2014.

### **2.3 Preliminär statistik jämförd med slutlig**

Endast slutlig statistik tas fram.

## **3 Aktualitet och punktlighet**

### **3.1 Framställningstid**

Cirka 8 månader.

### **3.2 Frekvens**

Publicering sker årligen.

### **3.3 Punktlighet**

Redovisning enligt plan i augusti 2017.

## **4 Tillgänglighet och tydlighet**

### **4.1 Tillgång till statistiken**

Statistiken presenteras i Statistiska meddelanden, JO 38 SM 1701, på Jordbruksverkets webbplats [www.jordbruksverket.se/statistik](http://www.jordbruksverket.se/statistik), samt på SCB:s webbplats [www.scb.se](http://www.scb.se). Statistiken finns också tillgänglig i [Jordbruksverkets statistikdatabas](#) under ”Priser och

prisindex”. I samband med publiceringen ges även ett pressmeddelande ut med de viktigaste resultaten.

Eurostat publicerar statistik för medlemsländerna i sin databas.

#### **4.2 Möjlighet till ytterligare statistik**

Ingen ytterligare statistik finns att tillgå.

#### **4.3 Presentation**

Beskrivning av undersökningsmetod samt redovisning av resultat i text, tabeller och diagram.

#### **4.4 Dokumentation**

En del dokumentation sker i Statistiskt meddelande (SM) samt denna kvalitetsdeklaration. En *Fördjupad dokumentation* av hur markpriserna tas fram finns också tillgänglig på Jordbruksverkets webbplats. I den kan man mer detaljerat ta del av produktens process och beräkningssätt.

### **5 Jämförbarhet och sam användbarhet**

#### **5.1 Jämförbarhet över tid**

Bortsett från de eventuella effekter som kommer vid nytaxering anses jämförbarheten över tiden god. Metoden att beräkna dessa priser har varit densamma hela tiden.

#### **5.2 Jämförbarhet mellan grupper**

Denna statistik är inte helt jämförbar med motsvarande statistik för andra EU-länder avseende år 2009 och bakåt eftersom olika definitioner och metoder används i de olika länderna. Det förekommer inga bindande EU-regler för statistikframtagningen som gör att statistiken blir helt jämförbar mellan länderna. Eurostat har dock under de senaste åren i samarbete med medlemsländerna arbetat fram ett metoddokument för att harmonisera medlemsstaternas definitioner vid statistikframtagning för mark- och arrendepreiser för ökad jämförbarhet. Denna gemensamma metodologi ska börja gälla i och med referensåret 2010. Alla medlemsländer har dock ej kommit igång med detta och Eurostat har ännu inte publicerat några siffror för medlemsländerna enligt den nya metodologin.

#### **5.3 Sam användbarhet i övrigt**

-

#### **5.4 Numerisk överensstämmelse**

-

## Allmänna uppgifter

### A Klassificeringen Sveriges officiella statistik

*Tillhör Sveriges officiella statistik (SOS)*



För statistik som ingår i Sveriges officiella statistik (SOS) gäller särskilda regler för kvalitet och tillgänglighet, se lagen ([SFS 2001:99](#)) och förordningen ([SFS 2001:100](#)) om den officiella statistiken samt Statistiska centralbyråns föreskrift ([SCB-FS 2016:17](#)) om kvalitet för den officiella statistiken.

### B Sekretess och personuppgiftsbehandling

I myndigheternas särskilda verksamhet för framställning av statistik gäller sekretess enligt 24 kap. 8 § offentlighets- och sekretesslagen ([SFS 2009:400](#)).

För att skydda enskilda personers eller företags sekretessreglerade uppgifter säkerställs att de inte kan röjas direkt eller indirekt i den statistisk som offentliggörs.

Vid automatiserad behandling av personuppgifter gäller reglerna i personuppgiftslagen ([SFS 1998:204](#)). På statistikområdet finns dessutom särskilda regler för personuppgiftsbehandling i lagen ([SFS 2001:99](#)) och förordningen ([SFS 2001:100](#)) om den officiella statistiken.

### C Bevarande och gallring

-

### D Uppgiftsskyldighet

Uppgiftsskyldighet föreligger inte.

### E EU-reglering och internationell rapportering

Denna statistik faller inte under någon EU-reglering. Medlemsländerna beräknar och översänder siffror inom området ”Agricultural Land Prices and Rents” till Eurostat enligt informella överenskommelser s.k. ”gentlemen’s agreements”. Eurostat har påbörjat en process för att försöka få till någon form av reglering på mark- och arrendepriiser.

Det finns numera en gemensamt framtagna metodologi hur priserna på jordbruksmark och arrenderad jordbruksmark ska tas fram. Från och med priserna avseende år 2010 ska medlemsländerna översända siffror enligt denna metodologi.

### F Historik

I samband med Sveriges inträde i EU år 1995 önskade Eurostat statistik avseende bland annat marknadspriser på jordbruksmark. Sådan statistik togs tidigare inte fram i Sverige på regelbunden basis.

### G Kontaktuppgifter

<b>Statistikansvarig myndighet</b>	Statens Jordbruksverk
<b>Kontaktinformation</b>	Statistikproducent: Ylva Olsson
<b>E-post</b>	<a href="mailto:fornamn.efternamn@jordbruksverket.se">fornamn.efternamn@jordbruksverket.se</a>
<b>Telefon</b>	036 – 15 64 10