

Priser på jordbruksmark 2013

Agricultural land prices 2013

I korta drag

Priset på jordbruksmark fortsätter att sjunka

Det genomsnittliga priset på jordbruksmark i Sverige som helhet sjönk med 2 % mellan år 2011 och 2012, och så även mellan 2012 och 2013. Prisutvecklingen skiljer sig mellan de olika regionerna och vissa regioner har haft en fortsatt prisuppgång. Efter att priset sjönk under 2012 i regionen med de bästa markerna var det nu i Götalands södra slättbygder som det genomsnittliga priset på jordbruksmark under år 2013 steg mest i landet procentuellt sett med 18 %. Götalands mellanbygder var den region där genomsnittspriset på jordbruksmark sjönk mest under 2013 (-14 %).

Det genomsnittliga priset för åkermark i Sverige beräknades år 2013 till 58 800 kr per hektar vilket är 4 % lägre än 2012 års prisnivå. Högsta genomsnittliga priset år 2013 står som vanligt Götalands södra slättbygder för med 173 300 kr per hektar medan Övre Norrland med 14 200 kr per hektar har det lägsta genomsnittspriset.

Även priset för betesmark har gått ner under 2013. En hektar betesmark kostade i genomsnitt 20 600 kr per hektar 2013 vilket är 11 % lägre än under år 2012.

Metoden för att skatta de genomsnittliga markpriserna är utvecklad av Jordbruksverket och baseras på försålda lantbruksfastigheter år 2013 där ansökan om lagfart genomförts. Detta medför att överlåtelse som t.ex. resulterat i att den köpta fastigheten läggs samman med köparens gamla fastighet (fastighetsreglering) inte ingår i beräkningarna. 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 1654-4072 Serie JO – Jordbruk, skogsbruk och fiske. Utgivet den 29 augusti 2014.
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 1995–2013, tkr/ha ¹	8
2. Antal försäljningar och försåld areal som ligger till grund för uppskattningarna av markpriser 1995, 2012 och 2013 (Jordbruksmark)	9
3. Genomsnittliga priser på åkermark 1995–2013, tkr/ha ¹	10
4. Antal försäljningar och försåld areal som ligger till grund för uppskattningarna av markpriser 1995, 2012 och 2013 (Åkermark)	11
5. Genomsnittliga priser på betesmark 1995–2013, tkr/ha ¹	12
6. Antal försäljningar och försåld areal som ligger till grund för uppskattningarna av markpriser 1995, 2012 och 2013 (Betesmark)	13
7. Indexutvecklingen för priser på jordbruksmark 1995–2013 ¹ (1990=100)	14
8. Försåld areal, antal försäljningar samt genomsnittliga priser på åkermark indelat efter hur stor areal åkermark den försålda fastigheten innehöll, 2012 och 2013 ¹	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 2013	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.

Liknande 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.

Justeringar i figurer och tabeller utifrån effekterna av 2005 och 2011 års taxeringar

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 flera av 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 bäst prisutvecklingen jämfört med 2010 medan 2011 års priser enligt 2011 års taxeringsnivå bäst återspeglar prisutvecklingen mellan 2011 och 2012 samt återger den genomsnittliga prisnivån för år 2011 bäst.

Markpriser i Sverige

Sedan EU-inträdet har det genomsnittliga priset för jordbruksmark per hektar stigit kontinuerligt. År 2013 var det genomsnittliga priset på en hektar åkermark i Sverige nästan 5 gånger så högt som det var år 1995. En faktor som kan ha påverkat markpriserna, särskilt i skogsbygder, är 2005 års jordbruksreform. Reformen innebar i korthet att stödet till jordbruket förändrades från att vara kopplat till odlad areal av vissa grödor och viss djurhållning till att ges i förhållande till arealen oavsett vilken gröda som odlas. Även den relativt låga räntnivån sen år 2008 och goda spannmålspriser torde generellt sett varit gynnsamt för prisutvecklingen under ett par år. Under både 2012 och 2013 har dock det genomsnittliga jordbruksmarkspriset i Sverige som helhet gått ner ett par procent enligt denna undersökning.

Alla priser avseende olika regioner som presenteras i texten avser regionindelningen *produktionsområden* (se Kartor).

Jordbruksmark

Det genomsnittliga priset på jordbruksmark (åker + bete) år 2013 var 48 400 kr per hektar för Sverige som helhet vilket är 2 % lägre än år 2012. Prisutvecklingen skiljer sig åt i Sverige där östra delen av Svealand samt Götalands östkust (halvvägs upp i Kalmar län) inklusive öarna har haft lägre genomsnittliga priser jämfört med 2012. Norrland har ungefär samma prisnivå som föregående år medan priserna i Götaland (exkl. östra kustlinjen och öarna) har haft högre genomsnittspriser på jordbruksmark jämfört med 2012. Götalands södra slättbygder står för den största genomsnittliga prisökningen procentuellt sett (+18 %) medan priset i Götalands mellanbygder sjunkit mest (-14 %).

Åkermark

Priset på en hektar åkermark i Sverige gick i genomsnitt ner med 4 % och kostade år 2013 i genomsnitt 58 800 kr jämfört med 61 300 kr år 2012.

Priset på åkermark steg mest under 2013 i Götalands södra slättbygder (+18 %) som också har det högsta genomsnittspriset med 173 300 kr per hektar. Mest har priserna sjunkit i Götalands mellanbygder och i Svealands slättbygder med 12 respektive 10 %. Det lägsta genomsnittspriset har Övre Norrland med 14 200 kr per hektar.

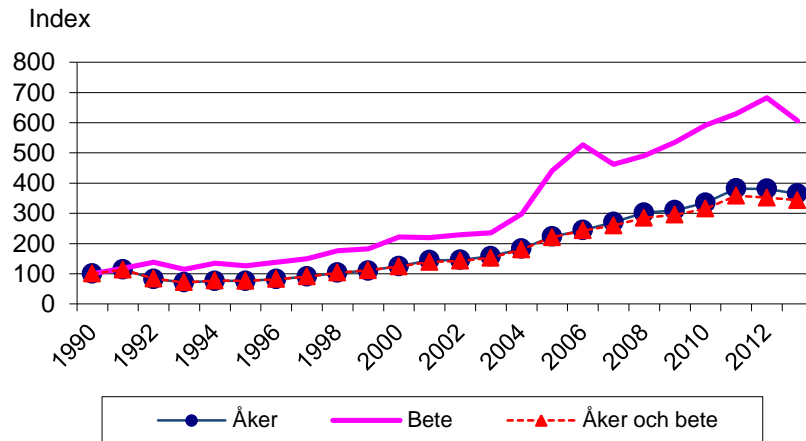
Betesmark

Det genomsnittliga priset på betesmark för hela riket sjönk till 20 600 kr per hektar år 2013 vilket motsvarar en nedgång med 11 % jämfört med 2012.

För betesmark har de genomsnittliga priserna sjunkit i östra Svealand samt i större delen av Götaland där Götalands mellanbygder hade sjunkit mest med omkring 29 %. Störst prisökning står Övre Norrland för där priset ökade med 13 % till 5 200 kr per hektar. Dyrast var betesmarken i Götalands södra slättbygder där genomsnittspriset låg på 63 000 kr per hektar år 2013.

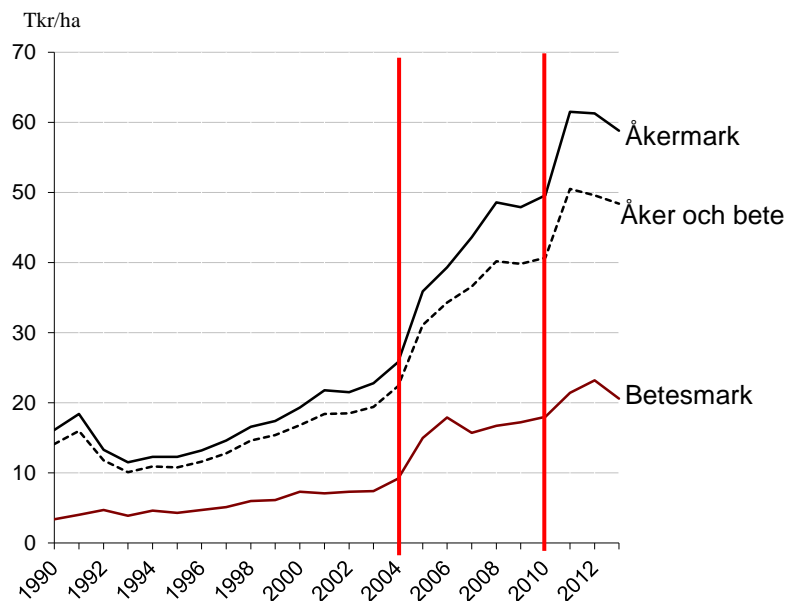
Hur kan åker- och betesmarkspriset ha en högre prisutveckling mellan två år jämfört med jordbruksmark som helhet?

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 köpeskillingen 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 mycket 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. Prisutvecklingen för jordbruksmark 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 särskilt under 2004–2011. Dock har priserna vänt neråt de två senaste åren för jordbruksmark. Det går också att utläsa att den relativa prisökningen över tiden har varit större för betesmark än för åkermark.

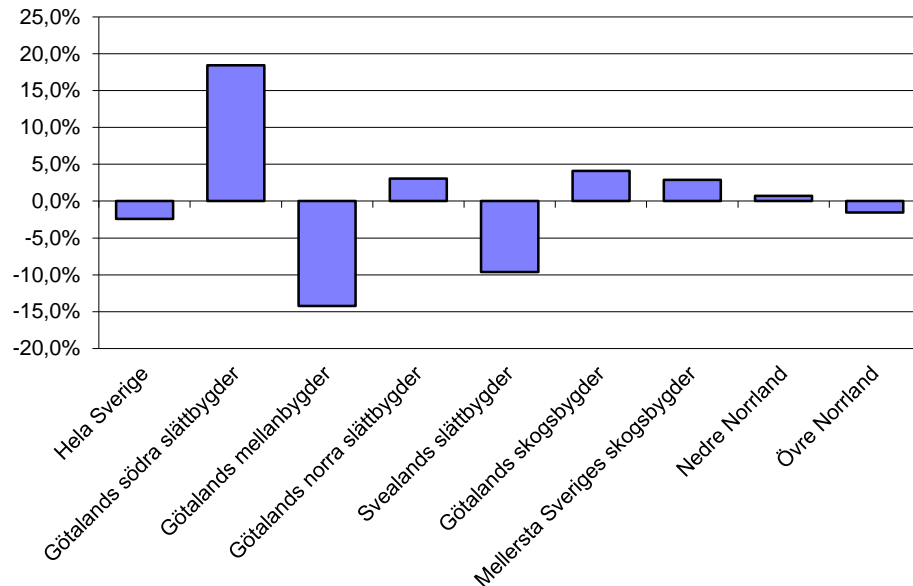
Figur B. Prisutvecklingen för jordbruksmark i Sverige, tkr/ha¹

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 och de två senaste åren 2012–2013 är de enda åren sedan år 1995 som vår prisstatistik på jordbruksmark visat en negativ prisutveckling jämfört med året innan. Betesmark har också haft trendbrott under de senaste tio åren, 2 stycken, år 2007 samt under år 2013. Dessa ”tillfälliga” nedgångar 2009 för jordbruksmark och år 2007 för betesmark kan nog betecknas som slumpmässiga då dessa sannolikt beror på att de försålda fastigheterna i en viss region är mindre exkluderade.

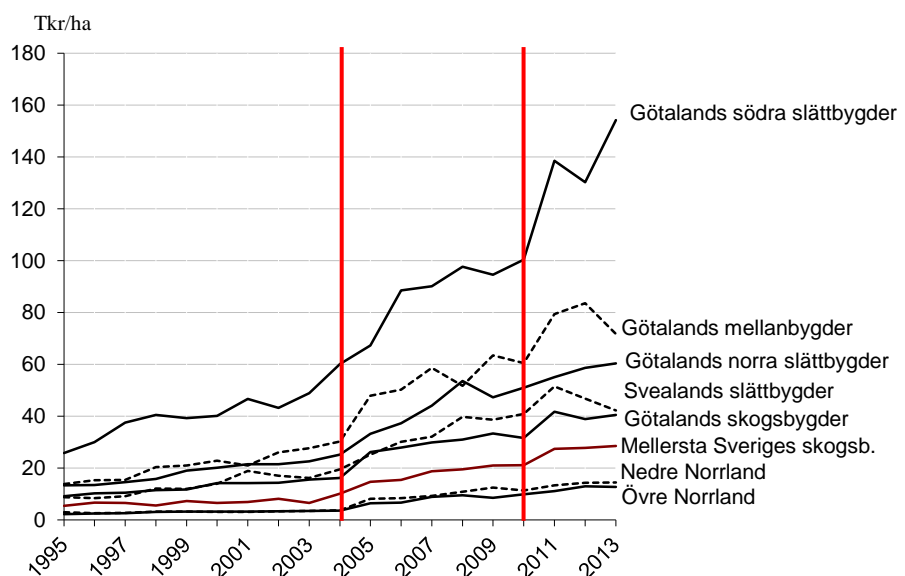
siva det aktuella året jämfört med året innan. Tillhör sedan en sådan region en av de regioner som har mycket jordbruksmark i Sverige så påverkar det priset på riksnivå i hög utsträckning eftersom priset viktas med de olika regionernas totala jordbruksmarksarealer. Om 2012 och 2013 års prisnedgång på jordbruksmark är en sådan tillfällig nedgång eller inte återstår att se.

Figur C. Förändring av priset på jordbruksmark mellan åren 2012 och 2013, procent



I figur C kan vi se att prisutvecklingen mellan åren 2012 och 2013 innebar en nedgång på 2 % på riksnivå. Vi kan också tydligt se att de genomsnittliga priserna har ökat i vissa regioner och minskat i andra. Priserna på jordbruksmark gick upp mest i Götaland med prisökningar på mellan 3 och 18 %. Götalands mellanbygder samt Svealands slättbygder hade prisnedgångar i intervallet 10–14 % mellan år 2012 och 2013 medan priserna i norra Sverige låg ungefär på nivå med föregående år.

Figur D. Prisutvecklingen på jordbruksmark per produktionsområde för åren 1995–2013, 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 2013 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 12 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 utläsa att priserna på jordbruksmark har stigit över tiden 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 1995–2013, tkr/ha¹

1. Average price on agricultural land 1995–2013, 1 000 SEK/ha¹

Område	1995	2000	2005	2010	2011 ²	2011 ³	2012	2013
Hela riket	10,8	16,8	31,1	40,7	44,2	50,5	49,6	48,4
<i>NUTSII</i>								
Stockholm	11,2	19,8	33,4	48,7	47,9	56,9	52,9	40,6
Östra Mellansverige	9,5	16,6	27,7	39,3	42,3	52,1	50,2	46,3
Småland med öarna	7,5	10,6	19,1	25,6	28,9	35,2	36,3	32,1
Sydsverige	21,8	32,5	58,4	81,0	93,8	99,5	93,1	95,4
Västsverige	12,4	17,7	29,9	43,1	43,8	48,9	51,1	52,3
Norra Mellansverige	4,9	5,1	13,2	19,3	18,5	22,8	23,2	24,7
Mellersta Norrland	2,5	2,4	6,7	10,0	10,2	12,2	13,0	13,8
Övre Norrland	2,3	3,3	6,9	10,2	9,7	11,4	13,4	13,2
<i>Produktionsområde</i>								
Götalands södra slättbygder	25,8	40,1	67,2	100,3	127,9	138,5	130,2	154,2
Götalands mellanbygder	13,8	22,8	47,9	60,5	72,6	79,4	83,6	71,7
Götalands norra slättbygder	13,3	20,1	33,2	50,9	52,1	55,0	58,6	60,4
Svealands slättbygder	8,7	13,9	25,2	40,8	42,6	51,5	46,7	42,2
Götalands skogsbygder	9,1	14,2	26,1	31,6	36,7	41,7	38,8	40,4
Mellersta Sveriges skogsbygder	5,4	6,5	14,6	21,1	21,9	27,4	27,7	28,5
Nedre Norrland	2,9	3,0	8,1	11,3	11,6	13,3	14,3	14,4
Övre Norrland	2,2	3,2	6,4	9,8	9,5	11,1	12,9	12,7

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 år 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 2010 kan antas vara något underskattade.

³) Dessa priser baseras på 2011 års taxeringsnivå och återspeglar bäst prisutvecklingen mellan 2011 och 2012 samt den genomsnittliga prisnivån för 2011.

2. Antal försäljningar och försåld areal som ligger till grund för uppskattningarna av markpriser 1995, 2012 och 2013 (Jordbruksmark)

2. Number of sales and area sold used for estimates of land prices 1995, 2012 and 2013 (Agricultural land)

Område	Antal försäljningar			Försåld areal, ha		
	1995	2012	2013	1995	2012	2013
Hela riket	1 898	2 307	2 353	23 064	13 749	15 463
<i>NUTSII</i>						
Stockholm	39	37	50	432	247	497
Östra Mellansverige	222	276	315	3 789	2 172	2 804
Småland med öarna	279	325	322	3 453	1 972	2 221
Sydsverige	281	325	321	5 123	2 141	2 359
Västsverige	476	492	510	6 129	3 303	3 481
Norra Mellansverige	232	343	346	1 843	1 459	1 822
Mellersta Norrland	199	296	253	1 245	1 246	1 174
Övre Norrland	170	213	236	1 050	1 209	1 105
<i>Produktionsområde</i>						
Götalands södra slättbygder	130	116	111	3 055	838	754
Götalands mellanbygder	133	176	167	3 439	1 343	1 524
Götalands norra slättbygder	199	186	189	3 780	1 441	1 613
Svealands slättbygder	196	242	280	3 369	1 957	2 806
Götalands skogsbygder	598	689	703	5 426	4 053	4 513
Mellersta Sveriges skogsbygder	187	265	289	1 349	1 237	1 525
Nedre Norrland	253	380	347	1 464	1 527	1 486
Övre Norrland	202	253	267	1 182	1 353	1 242

3. Genomsnittliga priser på åkermark 1995–2013, tkr/ha¹**3. Average price on arable land 1995–2013, 1 000 SEK/ha¹**

Område	1995	2000	2005	2010	2011 ²	2011 ³	2012	2013
Hela riket	12,3	19,3	35,9	49,6	54,3	61,5	61,3	58,8
<i>NUTSII</i>								
Stockholm	12,2	22,0	39,0	56,5	59,2	68,7	58,6	48,2
Östra Mellansverige	10,5	18,5	31,9	45,9	49,9	60,8	58,9	53,6
Småland med öarna	10,0	13,4	24,0	33,2	36,7	45,0	46,4	43,0
Sydsverige	23,9	37,4	70,6	99,8	117,4	123,3	118,4	117,4
Västsverige	13,9	20,3	33,9	50,1	51,4	57,3	62,3	60,8
Norra Mellansverige	5,4	5,6	15,0	22,3	21,0	25,9	26,8	28,3
Mellersta Norrland	2,9	2,9	7,9	11,6	12,0	14,2	15,0	16,1
Övre Norrland	2,5	3,6	7,3	11,1	10,9	12,8	14,6	14,5
<i>Produktionsområde</i>								
Götalands södra slättbygder	26,9	42,2	73,3	113,0	141,5	153,5	146,7	173,3
Götalands mellanbygder	17,1	26,6	55,1	74,1	85,1	94,4	99,9	88,3
Götalands norra slättbygder	14,3	22,4	35,9	57,4	59,3	62,7	65,8	66,8
Svealands slättbygder	9,2	14,9	28,2	45,6	49,3	58,8	52,7	47,4
Götalands skogsbygder	11,3	17,8	33,3	41,0	46,9	53,2	51,8	52,2
Mellersta Sveriges skogsbygder	6,2	7,3	16,8	24,7	24,9	30,9	32,5	33,7
Nedre Norrland	3,2	3,4	9,2	13,1	13,6	15,4	16,3	16,6
Övre Norrland	2,5	3,5	7,1	10,9	10,8	12,6	14,4	14,2

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 år 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 2010 kan antas vara något underskattade.

³) Dessa priser baseras på 2011 års taxeringsnivå och återspeglar bäst prisutvecklingen mellan 2011 och 2012 samt den genomsnittliga prisnivån för 2011.

4. Antal försäljningar och försåld areal som ligger till grund för uppskattningarna av markpriser 1995, 2012 och 2013 (Åkermark)

4. Number of sales and area sold used for estimates of land prices 1995, 2012 and 2013 (Arable land)

Område	Antal försäljningar			Försåld areal, ha		
	1995	2012	2013	1995	2012	2013
Hela riket	1 661	1 808	1 901	18 660	9 948	11 513
<i>NUTSII</i>						
Stockholm	34	26	37	354	188	349
Östra Mellansverige	211	215	256	3 147	1 591	2 151
Småland med öarna	219	236	243	2 098	1 203	1 311
Sydsverige	247	232	244	4 443	1 458	1 709
Västsverige	430	378	424	5 146	2 361	2 719
Norra Mellansverige	197	275	279	1 569	1 127	1 444
Mellersta Norrland	174	256	217	997	963	888
Övre Norrland	149	190	201	906	1 057	942
<i>Produktionsområde</i>						
Götalands södra slättbygder	126	100	90	2 848	684	623
Götalands mellanbygder	118	126	135	2 495	953	1 082
Götalands norra slättbygder	190	157	164	3 318	1 158	1 357
Svealands slättbygder	186	190	232	2 992	1 502	2 259
Götalands skogsbygder	488	481	536	3 745	2 387	2 883
Mellersta Sveriges skogsbygder	160	210	220	1 062	925	1 117
Nedre Norrland	224	326	297	1 213	1 190	1 158
Övre Norrland	169	218	227	987	1 149	1 034

5. Genomsnittliga priser på betesmark 1995–2013, tkr/ha¹**5. Average price on permanent grassland 1995–2013, 1 000 SEK/ha¹**

Område	1995	2000	2005	2010	2011 ²	2011 ³	2012	2013
Hela riket	4,3	7,3	15,0	18,0	18,1	21,4	23,2	20,6
<i>NUTSII</i>								
Stockholm	6,7	10,2	19,0	22,5	20,1	22,9	34,5	22,8
Östra Mellansverige	5,1	7,6	12,4	18,8	17,9	22,4	26,3	22,5
Småland med öarna	3,6	5,6	9,5	13,7	14,4	17,9	20,6	16,5
Sydsverige	8,1	12,3	26,5	36,4	38,8	41,8	39,2	37,5
Västsverige	4,8	8,1	13,0	19,6	18,3	21,7	22,8	22,0
Norra Mellansverige	2,2	2,6	5,9	8,2	8,5	11,1	11,3	10,9
Mellersta Norrland	1,2	1,4	2,9	4,5	4,6	5,8	6,3	6,6
Övre Norrland	1,1	1,4	2,9	3,2	3,8	4,3	5,1	5,3
<i>Produktionsområde</i>								
Götalands södra slättbygder	10,0	16,7	36,3	58,7	59,0	62,0	56,6	63,0
Götalands mellanbygder	5,1	10,8	23,2	26,0	34,5	38,4	44,0	31,1
Götalands norra slättbygder	6,0	8,4	15,2	22,5	20,5	22,6	29,2	26,4
Svealands slättbygder	5,2	7,9	12,6	18,9	18,0	21,5	26,8	20,8
Götalands skogsbygder	4,2	7,1	12,5	15,8	18,7	21,5	20,3	19,7
Mellersta Sveriges skogsbygder	2,4	3,5	6,8	11,1	10,2	13,9	13,6	14,0
Nedre Norrland	1,3	1,5	3,7	5,2	5,2	6,6	7,1	6,8
Övre Norrland	1,1	1,3	2,4	3,4	3,6	4,1	4,6	5,2

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 år 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 2010 kan antas vara något underskattade.

³) Dessa priser baseras på 2011 års taxeringsnivå och återspeglar bäst prisutvecklingen mellan 2011 och 2012 samt den genomsnittliga prisnivån för 2011.

6. Antal försäljningar och försåld areal som ligger till grund för uppskattningarna av markpriser 1995, 2012 och 2013 (Betesmark)

6. Number of sales and area sold used for estimates of land prices 1995, 2012 and 2013 (Permanent grassland)

Område	Antal försäljningar			Försåld areal, ha		
	1995	2012	2013	1995	2012	2013
Hela riket	970	1 260	1 283	4 313	3 801	3 950
<i>NUTSII</i>						
Stockholm	18	21	34	78	59	148
Östra Mellansverige	111	158	175	640	581	653
Småland med öarna	230	243	256	1 355	769	910
Sydsverige	148	199	193	680	683	650
Västsverige	287	313	287	983	942	762
Norra Mellansverige	81	149	150	256	332	378
Mellersta Norrland	64	125	120	209	283	286
Övre Norrland	31	52	68	112	152	163
<i>Produktionsområde</i>						
Götalands södra slättbygder	44	52	49	207	154	131
Götalands mellanbygder	79	108	92	944	390	442
Götalands norra slättbygder	94	86	91	462	283	256
Svealands slättbygder	86	126	148	376	455	547
Götalands skogsbygder	469	529	524	1 681	1 666	1 630
Mellersta Sveriges skogsbygder	86	124	144	284	312	408
Nedre Norrland	71	159	149	213	337	328
Övre Norrland	41	76	86	146	204	208

7. Indexutvecklingen för priser på jordbruksmark 1995–2013¹ (1990=100)

7. Price index on agricultural land 1995–2013 (1990=100)¹

Område	1995	2000	2005	2010	2011	2012	2013
Hela riket	77	119	221	289	358	352	343
<i>NUTSII</i>							
Stockholm	74	131	221	322	377	350	269
Östra Mellansverige	73	128	214	304	403	388	358
Småland med öarna	90	128	230	308	424	437	387
Sydsverige	79	117	211	292	359	336	344
Västsverige	73	105	177	255	289	302	309
Norra Mellansverige	90	93	241	353	417	424	452
Mellersta Norrland	76	72	202	302	368	393	417
Övre Norrland	55	79	166	245	274	322	317
<i>Produktionsområde</i>							
Götalands södra slättbygder	80	124	208	310	429	403	477
Götalands mellanbygder	70	115	243	306	402	423	363
Götalands norra slättbygder	72	108	179	274	296	316	325
Svealands slättbygder	83	133	241	390	493	447	404
Götalands skogsbygder	82	128	235	285	376	350	365
Mellersta Sveriges skogsbygder	68	82	184	266	346	350	360
Nedre Norrland	81	83	225	314	370	397	400
Övre Norrland	55	79	159	243	276	320	315

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, 2012 och 2013¹

8. Area sold, number of sales and average prices for arable land divided by area of arable land, 2012 and 2013¹

Område	Antal försäljningar		Försåld areal, ha		Pris per hektar, tkr	
	2012	2013	2012	2013	2012	2013
Produktionsområden						
Götalands södra slättbygder	100	90	684	623	146,7	173,3
1–10 ha	81	70	289	269	143,4	191,4
>10 ha	19	20	395	354	149,1	159,6
Götalands mellanbygder	126	135	953	1 082	99,9	88,3
1–10 ha	96	106	438	394	98,6	86,1
>10 ha	30	29	515	688	101,0	89,6
Götalands norra slättbygder	157	164	1 158	1 357	65,8	66,8
1–10 ha	127	125	558	540	64,7	64,0
>10 ha	30	39	600	817	66,8	68,6
Svealands slättbygder	190	232	1 502	2 259	52,7	47,4
1–10 ha	148	162	640	711	55,3	53,7
>10 ha	42	70	862	1 548	50,8	44,4
Götalands skogsbygder	481	536	2 387	2 883	51,8	52,2
1–10 ha	438	477	1 681	1 853	50,8	49,7
>10 ha	43	59	706	1 030	54,1	56,5
Mellersta Sveriges skogsbygder	210	220	925	1 117	32,5	33,7
1–10 ha	194	197	634	695	32,0	32,1
>10 ha	16	23	291	422	33,6	36,5
Nedre Norrland	326	297	1 190	1 158	16,3	16,6
1–10 ha	315	285	994	910	16,6	17,4
>10 ha	11	12	196	248	14,6	13,3
Övre Norrland	218	227	1 149	1 034	14,4	14,2
1–10 ha	203	213	772	819	13,9	14,7
>10 ha	15	14	377	215	15,3	12,5
Hela riket²	1 808	1 901	9 948	11 513	61,3	58,8
1–10 ha	1 602	1 635	6 006	6 191	48,1	48,5
11–50 ha	203	259	3 750	4 889	65,4	61,9
>51 ha	3	7	192	433	31,7	45,9

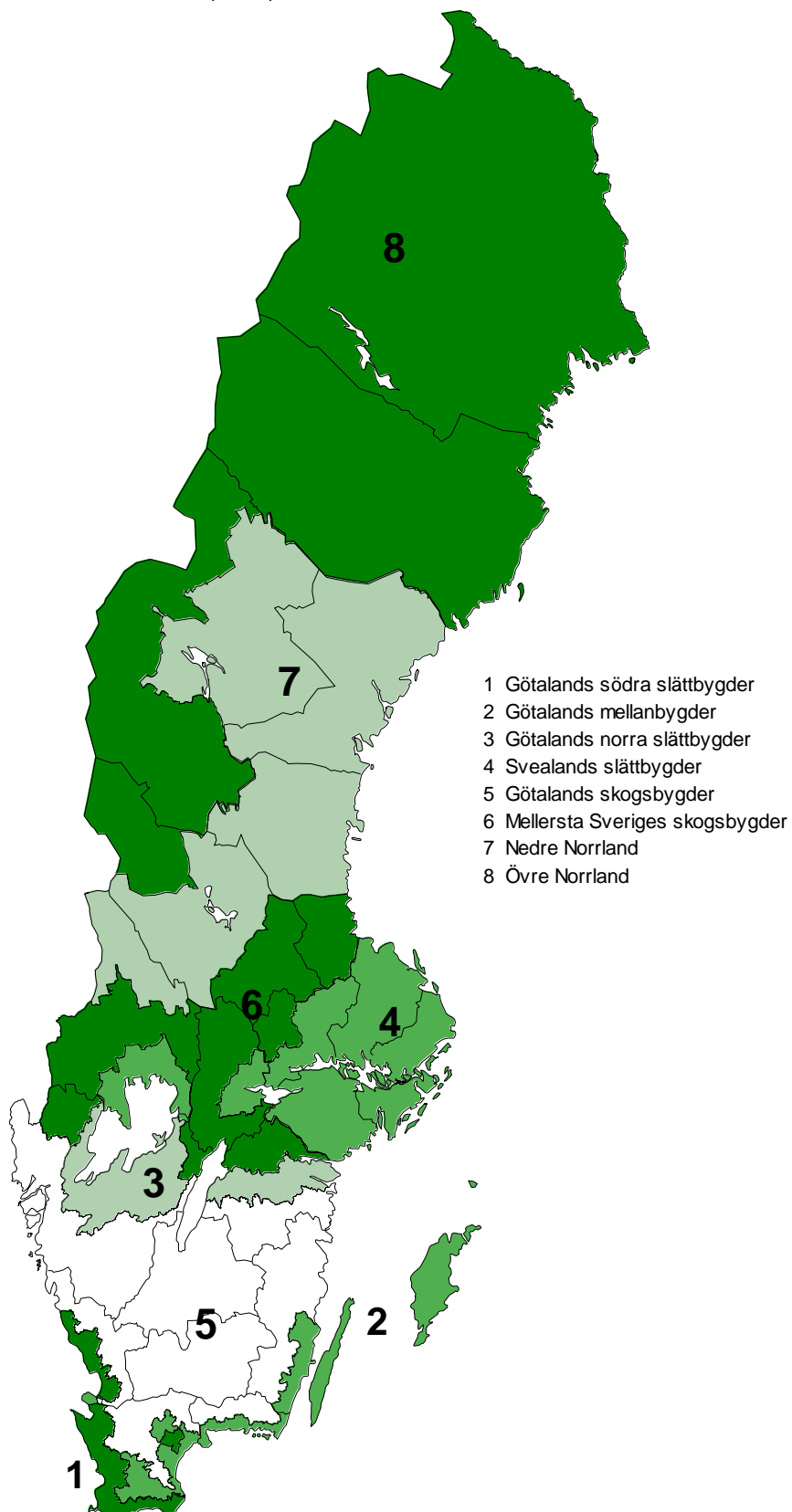
1) Eftersom antalet försålda fastigheter i den största arealgruppen ”>51 ha” är så få per produktionsområde redovisas den endast på riksnivå. Inom varje produktionsområde har gruppen ”> 51 ha” lagts till ”11–50 ha” och döpts om till ”>10 ha”.

2) 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)

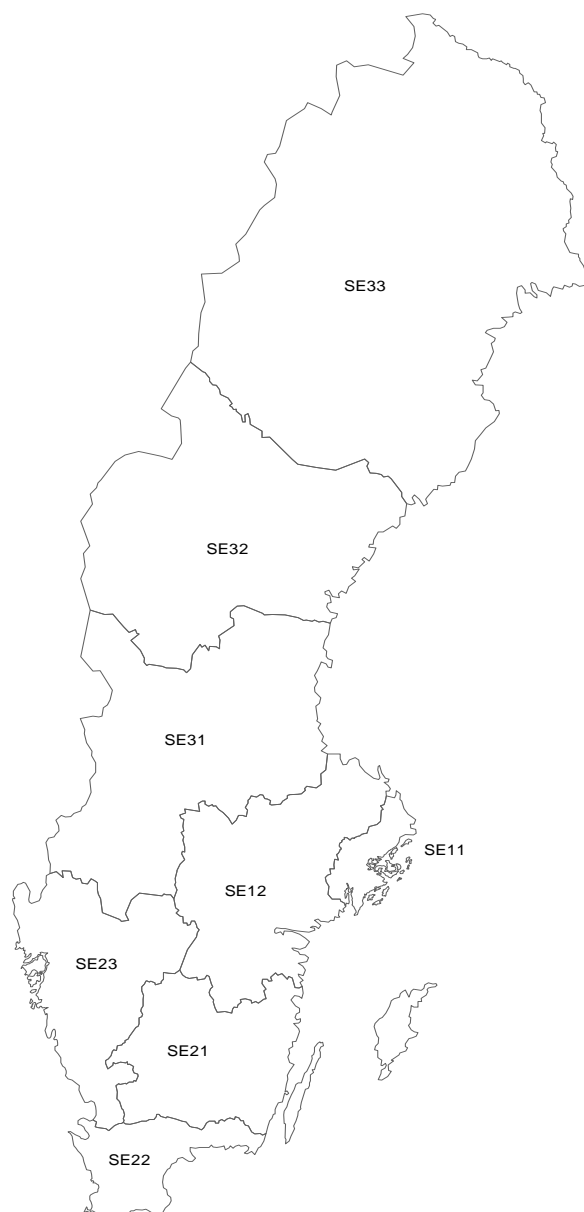
1. Production areas (PO8)



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 köpeskillningen 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 försäld 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 där ansökan om lagfart genomförts. Dvs. fastighetsregleringar ingår inte. 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 beräkningsmetoden resultera i en viss under- eller överskattning om förhållandet mellan de olika ägoslagen inom fastigheten förändras. T.ex. om 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. Liknande 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 arrendepriiser för att harmonisera definitionerna som ökar jämförbarheten och därmed användningen. Denna gemensamma metodologi började gälla för mark- och arrendepriiser avseende år 2010. Dock har inte alla medlemsländer lyckats hålla den tidsplanen.

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 2013 publicerades genomsnittliga arrendepriiser avseende år 2011 och 2012 i det Statistiska meddelandet JO39SM1301.

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 2013

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 the 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 2012 and 2013 the price on agricultural land has decreased on average with 2 % for the second year in a row. The price on agricultural land was almost five times higher 2013 compared to 1995 and the average price was estimated to 48,400 SEK per hectare. During 2013 the average price has increased in some regions and decreased in others. The average price has increased in most of the southern parts of Sweden and the central districts in Götaland while the average price has decreased in most of the middle and eastern parts of Sweden. Up north the prices have almost stood still during 2013. The price per hectare agricultural land was still highest in the south with an average price of 154,200 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 12 times higher than the prices in the north of Sweden.

One hectare arable land had an average price of 58,800 SEK in 2013 in Sweden and one hectare grazing land cost 20,600 SEK.

List of tables

Explanation of symbols	8
1. Average price on agricultural land 1995–2013, 1 000 SEK/ha ¹	8
2. Number of sales and area sold used for estimates of land prices 1995, 2012 and 2013 (Agricultural land)	9
3. Average price on arable land 1995–2013, 1 000 SEK/ha ¹	10
4. Number of sales and area sold used for estimates of land prices 1995, 2012 and 2013 (Arable land)	11
5. Average price on permanent grassland 1995–2013, 1 000 SEK/ha ¹	12
6. Number of sales and area sold used for estimates of land prices 1995, 2012 and 2013 (Permanent grassland)	13
7. Price index on agricultural land 1995–2013 (1990=100) ¹	14
8. Area sold, number of sales and average prices for arable land divided by area of arable land, 2012 and 2013 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 land
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
Svealands slättbygder	Plain districts in Svealand
Taxeringsvärde	Assessed value
Uppskattning	Estimate
Åkermark	Arable land