SVERIGES OFFICIELLA STATISTIK **STATISTISKA MEDDELANDEN**
JO 38 SM 1701

Priser på jordbruksmark 2016

Agricultural land prices 2016

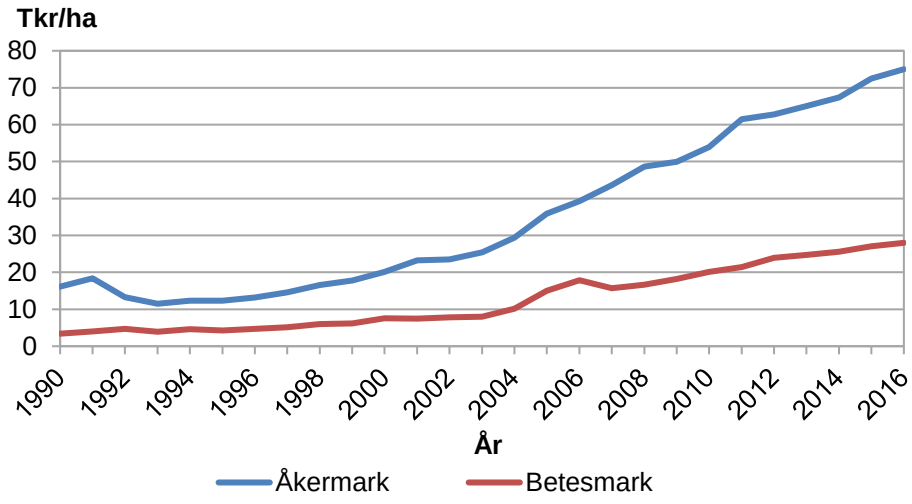
I korta drag

Priset på jordbruksmark fortsätter att öka

År 2016 var det genomsnittliga priset för åkermark 75 000 kr och för betesmark 28 000 kr. För både åker- och betesmark ökade priset med 3 % jämfört med 2015. I figur A visas prisutvecklingen för perioden 1990–2016.

De högsta genomsnittliga priserna år 2016 återfinns i Götalands södra slättbygder med 182 100 kr per hektar för åkermark respektive 82 000 kr för betesmark. I Götalands norra slättbygder ökade dock priset procentuellt mest jämfört med 2015. Där ökade priset på åkermark med 24 % och priset på betesmark med 33 %. I Övre Norrland var däremot prisnivån mindre än en tiondel av priserna i Götalands södra slättbygder, år 2016 var priset 15 100 kr per hektar för åkermark respektive 4 500 kr för betesmark i Övre Norrland.

Figur A. Prisutvecklingen för åker- respektive betesmark i Sverige, tkr/ha[1]



1) Uppgifterna i diagrammet är justerade för den effekt som de ändrade taxeringsvärdena 2005, 2011 och 2014 givit upphov till i beräkningsmetoden. För ytterligare information läs avsnittet ”Justeringar i figurer och tabeller utifrån effekterna av taxeringarna” s.4.

Jordbruks verket

Ylva Olsson, 036 – 15 64 10
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 31 augusti 2017.
Tidigare publicering: Se avsnittet Fakta om statistiken.
Utgivare av Statistiska meddelanden är Helen Stoye, SCB.

Innehåll

Statistiken med kommentarer **3**

Effekten på markprisstatistiken av uppdaterade taxeringsvärden på lantbruksfastigheter 3
Justeringar i figurer och tabeller utifrån effekterna av taxeringarna 4
Markpriser i Sverige 4
Antal försäljningar och hektar som ligger till grund för beräkningarna 4
Priset på åkermark 6
Priset på betesmark 7

Tabeller **8**

Teckenförklaring 8
1. Genomsnittliga priser på åkermark 1995–2016, tkr/ha 8
2. Antal försäljningar och såld areal som ligger till grund för uppskattningarna av priserna på åkermark 1995, 2015 och 2016 9
3. Genomsnittliga priser på betesmark 1995–2016, tkr/ha 10
4. Antal försäljningar och såld areal som ligger till grund för uppskattningarna av priserna på betesmark 1995, 2015 och 2016 11
5. Totalt antal försäljningar och såld areal som ligger till grund för uppskattningarna av priserna på åker- och betesmark 1995, 2015 och 2016 12
6. Indexutvecklingen för priser på åkermark 2000–2016 (1995=100) 13
7. Indexutvecklingen för priser på betesmark 2000–2016 (1995=100) 14
8. Såld areal, antal försäljningar samt genomsnittliga priser på åkermark indelat efter hur stor areal åkermark den sålda fastigheten innehöll, 2015 och 2016 15

Kartor **16**

1. Produktionsområden (PO8) 16
2. NUTS2 17

Fakta om statistiken **18**

Detta omfattar statistiken **18**
Definitioner och förklaringar 18
Så görs statistiken **18**
Statistikens tillförlitlighet **19**
Bra att veta **20**
Annan statistik **21**
Elektronisk publicering 21

In English **22**

Summary **22**
Agricultural land prices 2016 22
Arable land 22
Pasture and meadow land 22
List of tables **23**
List of terms **23**

Statistiken med kommentarer

Priser på åker- och betesmark har årligen tagits fram av Jordbruksverket sedan år 1995. Dessa priser är en specialbearbetning av den prisstatistik Statistiska centralbyrån (SCB) årligen tar fram på fastigheter.

Beräkningarna för år 2016 baseras på alla sålda lantbruksfastigheter år 2016 där ansökan om lagfart genomförts. Detta medför att överlåtelser som t.ex. resulterat i att den köpta fastigheten läggs samman med en annan fastighet som köparen äger (s.k. fastighetsreglering) inte ingår i beräkningarna. I en kvalitetsstudie som genomförts av Jordbruksverket under 2015/2016 har man kunnat konstatera att köp som slutar som en fastighetsreglering har ett genomsnittligt högre hektarpris på både åker- och betesmark. Läs mer om detta under avsnittet ”Fakta om statistiken”.

Om fastigheten omfattar mer än bara mark så används relationen mellan åker- respektive betesmarkens taxeringsvärde och det totala taxeringsvärdet för hela fastigheten för att bestämma åker- och betesmarkens andel av försäljningspriset. Om taxeringsvärdenas relation gentemot varandra förändras, vilket kan ske i samband med nytaxeringen som sker vart tredje år, kan det medföra att beräkningsmetoden under-/överskattar mellanliggande års prisutveckling.

Statistiken används bland annat av köpare och säljare av jordbruksmark som vill få ett riktmärke på prisnivån och/eller prisutvecklingen i sin region. Statistiken används också i olika beräkningsunderlag för att beräkna t.ex. kostnadsstrukturer och lönsamhet, värdera marken vid belåning etc.

Denna prisstatistik översänds årligen till EU:s statistikkontor Eurostat och EU-kommissionens direktorat för jordbruk, DG Agri, som använder statistiken för att bland annat studera hur förändringar i stöden påverkar markpriserna i medlemsstaterna.

Effekten på markprisstatistiken av uppdaterade taxeringsvärden på lantbruksfastigheter

För att uppskatta hur stor del av priset som kan hänföras till åker- respektive betesmarken på fastigheten används relationen mellan taxeringsvärdet på åker- respektive betesmarken och det totala taxeringsvärdet på fastigheten. Till år 2005 gjordes en ny taxering av lantbruksfastigheter vilket medförde att jordbruksmarkens (åker- plus betesmarkens) 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 jordbruksmarken 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.

Ett liknande scenario som skedde i och med 2005 års taxering kan även skönjas i både 2011 och 2014 års nytaxering. På riksnivå har värdet av åker- och betesmark 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 priset på åker- och betesmark är relativt högt och där majoriteten av Sveriges jordbruksmark finns. I beräkningsmodellen leder detta till att priserna på åker- och betesmark under åren 2009–2010 respektive 2012–2013 till viss del underskattats och hela den ackumulerade ökningen från åren 2009–2010 och 2012–2013 inte kom med i beräkningarna förrän år 2011 respektive 2014.

Justeringar i figurer och tabeller utifrån effekterna av taxeringarna

Figurerna A och C har justerats för effekten av taxeringsförändringen år 2005, 2011 och år 2014 genom att den ackumulerade underskattningen fördelats jämnt över åren 1999–2004, 2009–2010 samt 2012–2013.

I flera av tabellerna har dubbelberäkningar gjorts för år 2014. Priserna för 2014 är beräknade både enligt 2014 års taxeringsnivå och 2011 års taxeringsnivå. Vill man med hjälp av siffrorna i tabellerna i denna rapport se på prisutvecklingen mellan år 2013 och 2014 rekommenderas att använda priserna enligt 2011 års taxeringsvärden för båda åren. Däremot visar priserna enligt 2014 års taxering prisnivån för 2014 bäst.

Markpriser i Sverige

Sedan EU-inträdet, år 1995, har det genomsnittliga priset för åker- och betesmark per hektar ökat kontinuerligt (se figur A). År 2016 var det genomsnittliga priset på en hektar åkermark i Sverige mer än 6 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 räntenivå sedan år 2008 och de goda spannmålspriserna torde generellt sett varit gynnsamt för prisutvecklingen under ett par år.

Jämför man 2016 års priser på åker- och betesmark med år 2015 har priserna på åker- och betesmark ökat. Läs mer om denna prisutveckling för åker- respektive betesmark under respektive rubrik nedan.

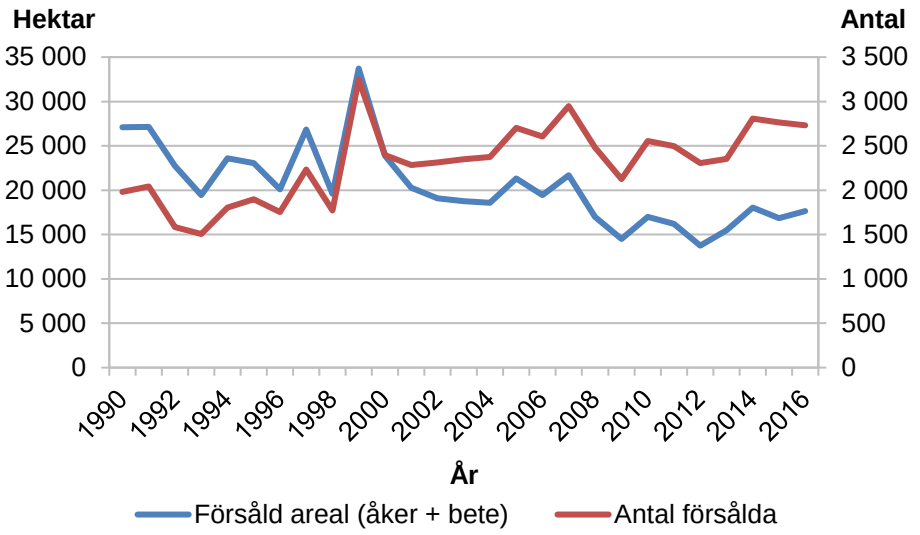
Alla priser avseende olika regioner som presenteras i texten avser regionindelningen *produktionsområden*. I tabellerna redovisas också priserna för *NUTS2-områden*. Kartor med respektive områdesindelning finns i avsnitt Kartor.

Antal försäljningar och hektar som ligger till grund för beräkningarna

Under år 2016 såldes drygt 2 700 fastigheter innehållande åker- och/eller betesmark där man ansökte om lagfart. Knappt 2 200 av dessa innehöll åkermark och knappt 1 600 innehöll betesmark. Totalt såldes drygt 17 600 hektar varav ca 12 700 var åkermark och ca 4 900 var betesmark.

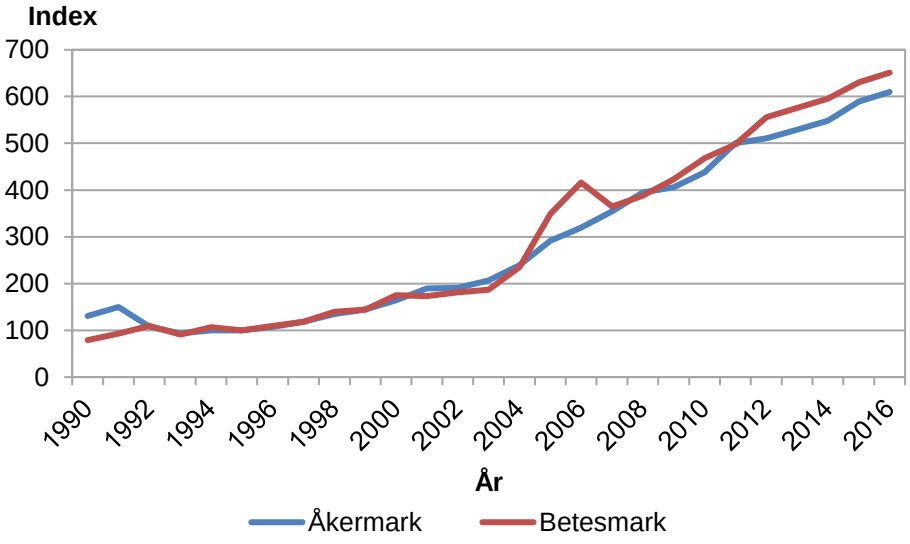
I figur B visas utvecklingen över tid för denna undersökning. År 1999 var det en topp med över 3 000 sålda fastigheter innehållande åker- och/eller bete som tillsammans representerade knappt 34 000 hektar. Det genomsnittliga antalet hektar per såld fastighet har minskat över tid. År 1990–1994 låg genomsnittet på 13–14 hektar per fastighet medan det har varit runt 6–7 hektar i genomsnitt de senaste åren.

Figur B. Antalet sålda fastigheter med åker- och/eller betesmark samt totalt såld areal (åker- plus betesmark)



Priserna på åker- och betesmark har som tidigare nämnts ökat över tiden. Figur C visar prisutvecklingen över tid. Under den största delen av perioden har prisutvecklingen varit ungefär den samma för åker- och betesmark. Dock har betesmarken haft en bättre prisutveckling än åkermarken i början och i slutet av perioden vilket sammantaget innebär att priset för betesmarken ökat mer än för åkermarken sedan 1990. En möjlig förklaring till att betesmarkspriset gick ner under 2007 kan vara den slumpmässighet som finns gällande värdet på de marker som säljs under året.

Figur C. Prisutvecklingen för åker- respektive betesmark, index 1995=100[1]



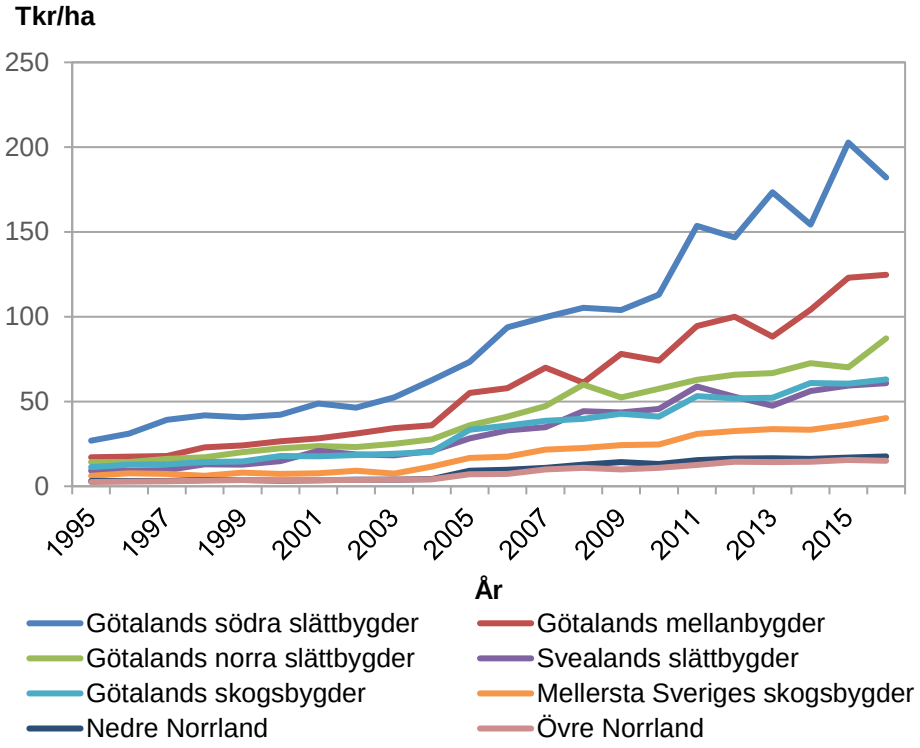
1) Uppgifterna i diagrammet är justerade för den effekt som de ändrade taxeringsvärdena 2005, 2011 och 2014 givit upphov till i beräkningsmetoden. För ytterligare information läs avsnittet ”Justeringar i figurer och tabeller utifrån effekterna av taxeringarna” s.4.

Priset på åkermark

Priset för en hektar åkermark ökade i genomsnitt med drygt 3 % år 2016 jämfört med 2015 och kostade år 2016 i genomsnitt 75 000 kr. Sett över en tioårsperiod har priset på åkermark ökat med 91 % för riket. Prisutvecklingen per produktionsområde för åren 1995–2016 visas i figur D. Mellan åren 2015 och 2016 har priserna ökat i alla regioner utom Götalands södra slättbygder och Övre Norrland. Karta 1 i avsnittet Kartor visas var i Sverige respektive produktionsområde finns.

Högst genomsnittligt pris på åkermark 2016 var det i Götalands södra slättbygder. Även om priset minskade med 10 % jämfört med 2015 var priset 182 100 kr. Jämfört med 2015 har priset på åkermark ökat mest i Götalands norra slättbygder och Mellersta Sveriges skogsbygder, både procentuellt och i kronor. I Götalands norra slättbygder ökade priset med 24 % till 87 200 kr och i Mellersta Sveriges skogsbygder ökade priset med 10 % till 40 200 kr. I Övre Norrland var det genomsnittliga priset 15 100 kr, vilket var det lägsta priset på åkermark 2016. Karta 1 i avsnittet Kartor visas

Figur D. Prisutvecklingen för åkermark per produktionsområde, tkr/ha[1]



1) Uppgifterna i diagrammet är inte justerade för den effekt som de ändrade taxeringsvärdena 2005, 2011 och 2014 givit upphov till i beräkningsmetoden. Ett brott i tidsserien finns därför mellan åren 2004 och 2005, 2010 och 2011 samt mellan 2013 och 2014. För ytterligare information läs avsnittet ”Justeringar i figurer och tabeller utifrån effekterna av taxeringarna” s.4.

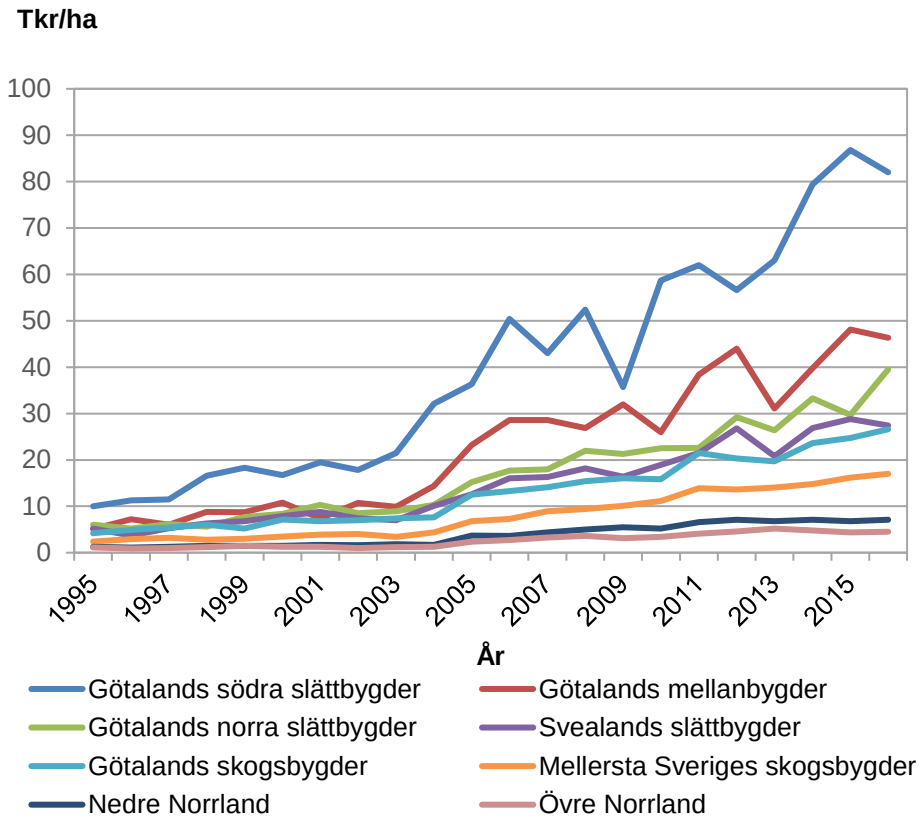
I och med att de genomsnittliga markpriserna bygger på sålda fastigheter för varje enskilt år, där antal hektar och sålda objekt samt hur exklusiva markerna är varierar mellan åren, kan det bli en del svängningar mellan åren i de olika regionerna. Det som säkert går att utläsa är att priserna på åkermark har ökat över tid i alla regioner.

Priset på betesmark

Det genomsnittliga priset på betesmark i Sverige var 28 000 kr per hektar år 2016, vilket motsvarar en prisökning på 3 % jämfört med 2015. Jämfört med 2006 har priset på betesmark ökat med 56 %. Alla regioner utom Götalands södra slättbygder, Götalands mellanbygder samt Svealands slättbygder har högre genomsnittligt pris år 2016 än år 2015. Vilket kan ses i figur E. Produktionsområdenas geografisk yta visas i karta 1 under avsnitt Kartor.

Högst genomsnittligt pris på betesmark år 2016 var det i Götalands södra slättbygder. Priset minskade med 6 % till 82 000 kr jämfört med 2015. I Götalands norra slättbygder ökade det genomsnittliga priset på betesmark mest mellan 2015 och 2016. Ökningen var 33 % vilket motsvarar 9 800 kr. Genomsnittligt pris på betesmark i Övre Norrland var 4 500 kr under 2016. Den regionen har haft lägst pris på betesmark ända sedan 1995.

Figur E. Prisutvecklingen för betesmark per produktionsområde, tkr/ha[1]



1) Uppgifterna i diagrammet är inte justerade för den effekt som de ändrade taxeringsvärdena 2005, 2011 och 2014 givit upphov till i beräkningsmetoden. Ett brott i tidsserien finns därför mellan åren 2004 och 2005, 2010 och 2011 samt mellan 2013 och 2014. För ytterligare information läs avsnittet ”Justeringar i figurer och tabeller utifrån effekterna av taxeringarna” s.4.

Även för betesmark gäller att de genomsnittliga markpriserna bygger på sålda fastigheter för varje enskilt år, där antal hektar och sålda objekt samt hur exklusiva markerna är varierar mellan åren. Detta gör att det kan det bli en del svängningar mellan åren i de olika regionerna. Liksom för åkermark så går det att utläsa att priset för betesmark ökat över tid i alla regioner.

Tabeller

Teckenförklaring

Explanation of symbols

–	Noll	Zero
0 0,0	Mindre än 0,5 Mindre än 0,05	Less than 0.5 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 åkermark 1995–2016, tkr/ha

1. Average price on arable land 1995–2016, 1 000 SEK/ha

Område	1995	2000	2005	2013	2014[2]	2014[3]	2015	2016
Hela riket[1]	**12,3**	**19,3**	**35,9**	**58,8**	**60,6**	**67,4**	**72,5**	**75,0**
NUTS2[1]								
Stockholm	12,2	22,0	39,0	48,2	60,4	65,0	74,8	84,6
Östra Mellansverige	10,5	18,5	31,9	53,6	57,3	61,6	65,6	68,0
Småland med öarna	10,0	13,4	24,0	43,0	47,1	51,3	51,5	56,4
Sydsverige	23,9	37,4	70,6	117,4	119,3	138,3	155,1	151,1
Västsverige	13,9	20,3	33,9	60,8	59,1	66,0	68,3	74,8
Norra Mellansverige	5,4	5,6	15,0	28,3	25,4	26,4	29,2	31,6
Mellersta Norrland	2,9	2,9	7,9	16,1	14,7	14,9	15,6	15,8
Övre Norrland	2,5	3,6	7,3	14,5	15,3	14,8	15,8	15,5
Produktionsområde[1]								
Götalands södra slättbygder	26,9	42,2	73,3	173,3	133,9	154,4	202,7	182,1
Götalands mellanbygder	17,1	26,6	55,1	88,3	93,4	104,1	122,9	124,7
Götalands norra slättbygder	14,3	22,4	35,9	66,8	67,7	72,6	70,2	87,2
Svealands slättbygder	9,2	14,9	28,2	47,4	52,0	56,2	59,4	60,8
Götalands skogsbygder	11,3	17,8	33,3	52,2	53,4	60,9	60,5	63,0
Mellersta Sveriges skogsbygder	6,2	7,3	16,8	33,7	31,2	33,3	36,4	40,2
Nedre Norrland	3,2	3,4	9,2	16,6	15,8	16,2	16,9	17,6
Övre Norrland	2,5	3,5	7,1	14,2	14,7	14,4	15,5	15,1

1) De redovisade priserna för regionerna NUTS2 samt produktionsområdena är vanliga (aritmetiska) medelvärden, medan det genomsnittliga priset för hela riket är ett vägt medelvärde där arealerna fördelade enligt NUTS2 använts som vägningstal.
The price for each region is an arithmetic mean, while the national price is a weighted mean using the NUTS2 areas as weights.

2) Dessa priser, liksom år 2013, baseras på 2011 års taxeringsnivåer. Av de två kolumnerna med redovisade priser för 2014 återspeglar detta pris bäst prisförändringen jämfört med 2013.
These price for 2014 is based on the assessed values of 2011. These prices best measure the price development between 2013 and 2014.

3) Dessa priser baseras på 2014 års taxeringsnivå och återspeglar bäst den genomsnittliga prisnivån för 2014.
These prices are based on the assessed values of 2014 and best show the level of the average price 2014.

2. Antal försäljningar och såld areal som ligger till grund för uppskattningarna av priserna på åkermark 1995, 2015 och 2016

2. Number of sales and area sold used for estimates of land prices 1995, 2015 and 2016 (Arable land)

Område	Antal försäljningar			Såld areal, ha		
	1995	2015	2016	1995	2015	2016
Hela riket	**1 661**	**2 179**	**2 166**	**18 660**	**12 460**	**12 712**
NUTS2						
Stockholm	34	44	34	354	257	337
Östra Mellansverige	211	279	279	3 147	2 184	2 284
Småland med öarna	219	293	284	2 098	1 332	1 492
Sydsverige	247	280	236	4 443	1 828	1 630
Västsverige	430	459	466	5 146	3 090	3 004
Norra Mellansverige	197	361	321	1 569	1 823	1 571
Mellersta Norrland	174	236	320	997	969	1 270
Övre Norrland	149	227	226	906	977	1 124
Produktionsområde						
Götalands södra slättbygder	126	124	111	2 848	900	745
Götalands mellanbygder	118	143	138	2 495	917	1 100
Götalands norra slättbygder	190	183	175	3 318	1 348	1 339
Svealands slättbygder	186	270	241	2 992	2 230	2 501
Götalands skogsbygder	488	611	587	3 745	3 285	3 070
Mellersta Sveriges skogsbygder	160	251	241	1 062	1 336	1 088
Nedre Norrland	224	348	412	1 213	1 406	1 642
Övre Norrland	169	249	261	987	1 038	1 227

3. Genomsnittliga priser på betesmark 1995–2016, tkr/ha

3. Average price on permanent grassland 1995–2016, 1 000 SEK/ha

Område	1995	2000	2005	2013	2014[2]	2014[3]	2015	2016
Hela riket[1]	**4,3**	**7,3**	**15,0**	**20,6**	**23,1**	**25,6**	**27,1**	**28,0**
NUTS2[1]								
Stockholm	6,7	10,2	19,0	22,8	26,3	28,8	33,1	33,9
Östra Mellansverige	5,1	7,6	12,4	22,5	26,1	28,6	30,8	31,8
Småland med öarna	3,6	5,6	9,5	16,5	19,8	22,4	22,7	21,6
Sydsverige	8,1	12,3	26,5	37,5	42,7	47,0	51,7	55,1
Västsverige	4,8	8,1	13,0	22,0	22,1	25,5	25,8	28,5
Norra Mellansverige	2,2	2,6	5,9	10,9	10,2	10,7	11,6	12,1
Mellersta Norrland	1,2	1,4	2,9	6,6	5,9	5,8	5,9	6,3
Övre Norrland	1,1	1,4	2,9	5,3	5,2	5,1	4,5	4,7
Produktionsområde[1]								
Götalands södra slättbygder	10,0	16,7	36,3	63,0	63,6	79,4	86,8	82
Götalands mellanbygder	5,1	10,8	23,2	31,1	40,3	39,8	48,1	46,3
Götalands norra slättbygder	6,0	8,4	15,2	26,4	31,0	33,3	29,7	39,5
Svealands slättbygder	5,2	7,9	12,6	20,8	24,5	26,9	28,8	27,4
Götalands skogsbygder	4,2	7,1	12,5	19,7	21,1	23,6	24,7	26,6
Mellersta Sveriges skogsbygder	2,4	3,5	6,8	14,0	14,1	14,8	16,2	17
Nedre Norrland	1,3	1,5	3,7	6,8	6,8	7,1	6,8	7,1
Övre Norrland	1,1	1,3	2,4	5,2	4,9	4,8	4,4	4,5

1) De redovisade priserna för regionerna NUTS2 samt produktionsområdena är vanliga (aritmetiska) medelvärden, medan det genomsnittliga priset för hela riket är ett vägt medelvärde där arealerna fördelade enligt NUTS2 använts som vägningstal.
The price for each region is an arithmetic mean, while the national price is a weighted mean using the NUTS2 areas as weights.

2) Dessa priser, liksom år 2013, baseras på 2011 års taxeringsnivåer. Av de två kolumnerna med redovisade priser för 2014 återspeglar detta pris bäst prisförändringen jämfört med 2013.
These price for 2014 is based on the assessed values of 2011. These prices best measure the price development between 2013 and 2014.

3) Dessa priser baseras på 2014 års taxeringsnivå och återspeglar bäst den genomsnittliga prisnivån för 2014.
These prices are based on the assessed values of 2014 and best show the level of the average price 2014.

4. Antal försäljningar och såld areal som ligger till grund för uppskattningarna av priserna på betesmark 1995, 2015 och 2016

4. Number of sales and area sold used for estimates of land prices 1995, 2015 and 2016 (Permanent grassland)

Område	Antal försäljningar			Såld areal, ha		
	1995	2015	2016	1995	2015	2016
Hela riket	**970**	**1 485**	**1 560**	**4 313**	**4 398**	**4 919**
NUTS2						
Stockholm	18	33	23	78	89	76
Östra Mellansverige	111	188	207	640	536	765
Småland med öarna	230	279	308	1 355	953	1 138
Sydsverige	148	224	223	680	755	860
Västsverige	287	351	352	983	1 063	1 023
Norra Mellansverige	81	185	193	256	450	425
Mellersta Norrland	64	144	177	209	322	433
Övre Norrland	31	81	77	112	230	199
Produktionsområde						
Götalands södra slättbygder	44	52	64	207	151	173
Götalands mellanbygder	79	114	99	944	458	517
Götalands norra slättbygder	94	111	115	462	362	397
Svealands slättbygder	86	161	161	376	435	604
Götalands skogsbygder	469	610	638	1 681	1 893	2 093
Mellersta Sveriges skogsbygder	86	146	142	284	394	336
Nedre Norrland	71	191	233	213	435	541
Övre Norrland	41	100	108	146	270	258

5. Totalt antal försäljningar och såld areal som ligger till grund för uppskattningarna av priserna på åker- och betesmark 1995, 2015 och 2016

5. Total number of sales and area sold used for estimates of land prices 1995, 2015 and 2016

Område	Antal försäljningar			Såld areal, ha		
	1995	2015	2016	1995	2015	2016
Hela riket	**1 898**	**2 762**	**2 733**	**23 064**	**16 858**	**17 631**
NUTS2						
Stockholm	39	60	37	432	346	413
Östra Mellansverige	222	348	345	3 789	2 720	3 049
Småland med öarna	279	377	391	3 453	2 285	2 630
Sydsverige	281	392	351	5 123	2 583	2 490
Västsverige	476	582	571	6 129	4 153	4 027
Norra Mellansverige	232	447	406	1 843	2 273	1 996
Mellersta Norrland	199	292	370	1 245	1 291	1 703
Övre Norrland	170	264	262	1 050	1 207	1 323
Produktionsområde						
Götalands södra slättbygder	130	155	142	3 055	1 051	918
Götalands mellanbygder	133	199	178	3 439	1 375	1 617
Götalands norra slättbygder	199	219	211	3 780	1 710	1 736
Svealands slättbygder	196	325	288	3 369	2 665	3 105
Götalands skogsbygder	598	817	818	5 426	5 178	5 163
Mellersta Sveriges skogsbygder	187	325	296	1 349	1 730	1 424
Nedre Norrland	253	423	488	1 464	1 841	2 183
Övre Norrland	202	299	312	1 182	1 308	1 485

6. Indexutvecklingen för priser på åkermark 2000–2016 (1995=100)

6. Price index on arable land 2000–2016 (1995=100)

Område	2000	2005	2010	2013	2014	2015	2016
Hela riket[1]	**157**	**292**	**403**	**478**	**548**	**589**	**610**
NUTS2[1]							
Stockholm	180	320	463	395	533	613	693
Östra Mellansverige	176	304	437	510	587	625	648
Småland med öarna	134	240	332	430	513	515	564
Sydsverige	156	295	418	491	579	649	632
Västsverige	146	244	360	437	475	491	538
Norra Mellansverige	104	278	413	524	489	541	585
Mellersta Norrland	100	272	400	555	514	538	545
Övre Norrland	144	292	444	580	592	632	620
Produktionsområde[1]							
Götalands södra slättbygder	157	272	420	644	574	754	677
Götalands mellanbygder	156	322	433	516	609	719	729
Götalands norra slättbygder	157	251	401	467	508	491	610
Svealands slättbygder	162	307	496	515	611	646	661
Götalands skogsbygder	158	295	363	462	539	535	558
Mellersta Sveriges skogsbygder	118	271	398	544	537	587	648
Nedre Norrland	106	288	409	519	506	528	550
Övre Norrland	140	284	436	568	576	620	604

1) Uppgifterna i tabellen är inte justerade för den effekt som de ändrade taxeringsvärdena 2005, 2011 och 2014 givit upphov till i beräkningsmetoden. Ett brott i tidsserien finns därför mellan åren 2004 och 2005, 2010 och 2011 samt mellan 2013 och 2014. För ytterligare information läs avsnittet ”Justeringar i figurer och tabeller utifrån effekterna av taxeringarna” s.4.
The figures in this table are not adjusted for the effects of the update of assessed values that took place 2005, 2011 and 2014. Therefore we see a break in the time series between 2004–2005, 2009–2010 and 2013–2014.

7. Indexutvecklingen för priser på betesmark 2000–2016 (1995=100)

7. Price index on permanent grassland 2000–2016 (1995=100)

Område	2000	2005	2010	2013	2014	2015	2016
Hela riket[1]	**170**	**349**	**419**	**479**	**595**	**630**	**651**
NUTS2[1]							
Stockholm	152	284	336	340	430	494	506
Östra Mellansverige	149	243	369	441	561	604	624
Småland med öarna	156	264	381	458	622	631	600
Sydsverige	152	327	449	463	580	638	680
Västsverige	169	271	408	458	531	537	594
Norra Mellansverige	118	268	373	495	486	527	550
Mellersta Norrland	117	242	375	550	483	492	525
Övre Norrland	127	264	291	482	464	409	427
Produktionsområde[1]							
Götalands södra slättbygder	167	363	587	630	794	868	820
Götalands mellanbygder	212	455	510	610	780	943	908
Götalands norra slättbygder	140	253	375	440	555	495	658
Svealands slättbygder	152	242	363	400	517	554	527
Götalands skogsbygder	169	298	376	469	562	588	633
Mellersta Sveriges skogsbygder	146	283	462	583	617	675	708
Nedre Norrland	115	285	400	523	546	523	546
Övre Norrland	118	218	309	473	436	400	409

1) Uppgifterna i tabellen är inte justerade för den effekt som de ändrade taxeringsvärdena 2005, 2011 och 2014 givit upphov till i beräkningsmetoden. Ett brott i tidsserien finns därför mellan åren 2004 och 2005, 2010 och 2011 samt mellan 2013 och 2014. För ytterligare information läs avsnittet ”Justeringar i figurer och tabeller utifrån effekterna av taxeringarna” s.4.
The figures in this table are not adjusted for the effects of the update of assessed values that took place 2005, 2011 and 2014. Therefore we see a break in the time series between 2004–2005, 2009–2010 and 2013–2014.

8. Såld areal, antal försäljningar samt genomsnittliga priser på åkermark indelat efter hur stor areal åkermark den sålda fastigheten innehöll, 2015 och 2016

8. Area sold, number of sales and average prices for arable land divided by area of arable land, 2015 and 2016

Område	Antal försäljningar		Såld areal, ha		Pris per hektar, tkr	
	2015	2016	2015	2016	2015	2016
***Produktionsområden*[1]**						
Götalands södra slättbygder	124	111	900	745	202,7	182,1
1–10 ha	101	86	408	349	223,5	194,0
>10 ha	23	25	492	396	185,5	171,6
Götalands mellanbygder	143	138	917	1 100	122,9	124,7
1–10 ha	119	109	492	467	123,0	134,6
>10 ha	24	29	425	633	122,8	117,4
Götalands norra slättbygder	183	175	1 348	1 339	70,2	87,2
1–10 ha	140	138	631	604	67,3	88,7
>10 ha	43	37	717	735	72,7	86,0
Svealands slättbygder	270	241	2 230	2 501	59,4	60,8
1–10 ha	202	169	819	726	71,0	77,0
>10 ha	68	72	1 411	1 775	52,7	54,2
Götalands skogsbygder	611	587	3 285	3 070	60,5	63,0
1–10 ha	544	534	2 070	2 085	58,6	60,7
>10 ha	67	53	1 215	985	63,8	67,9
Mellersta Sveriges skogsbygder	251	241	1 336	1 088	36,4	40,2
1–10 ha	226	222	764	718	37,8	40,5
>10 ha	25	19	572	370	34,5	39,8
Nedre Norrland	348	412	1 406	1 642	16,9	17,6
1–10 ha	335	393	1 110	1 340	18,0	18,2
>10 ha	13	19	296	302	12,8	14,8
Övre Norrland	249	261	1 038	1 227	15,5	15,1
1–10 ha	233	247	808	918	15,0	15,1
>10 ha	16	14	230	309	17,0	15,1
***Hela riket*[1,2]**	2 179	2 166	12 460	12 712	72,5	75,0
1–10 ha	1 900	1 898	7 102	7 207	61,2	60,2
11–50 ha	270	262	4 816	5 106	73,0	73,6
>51 ha	9	6	542	399	43,4	41,6

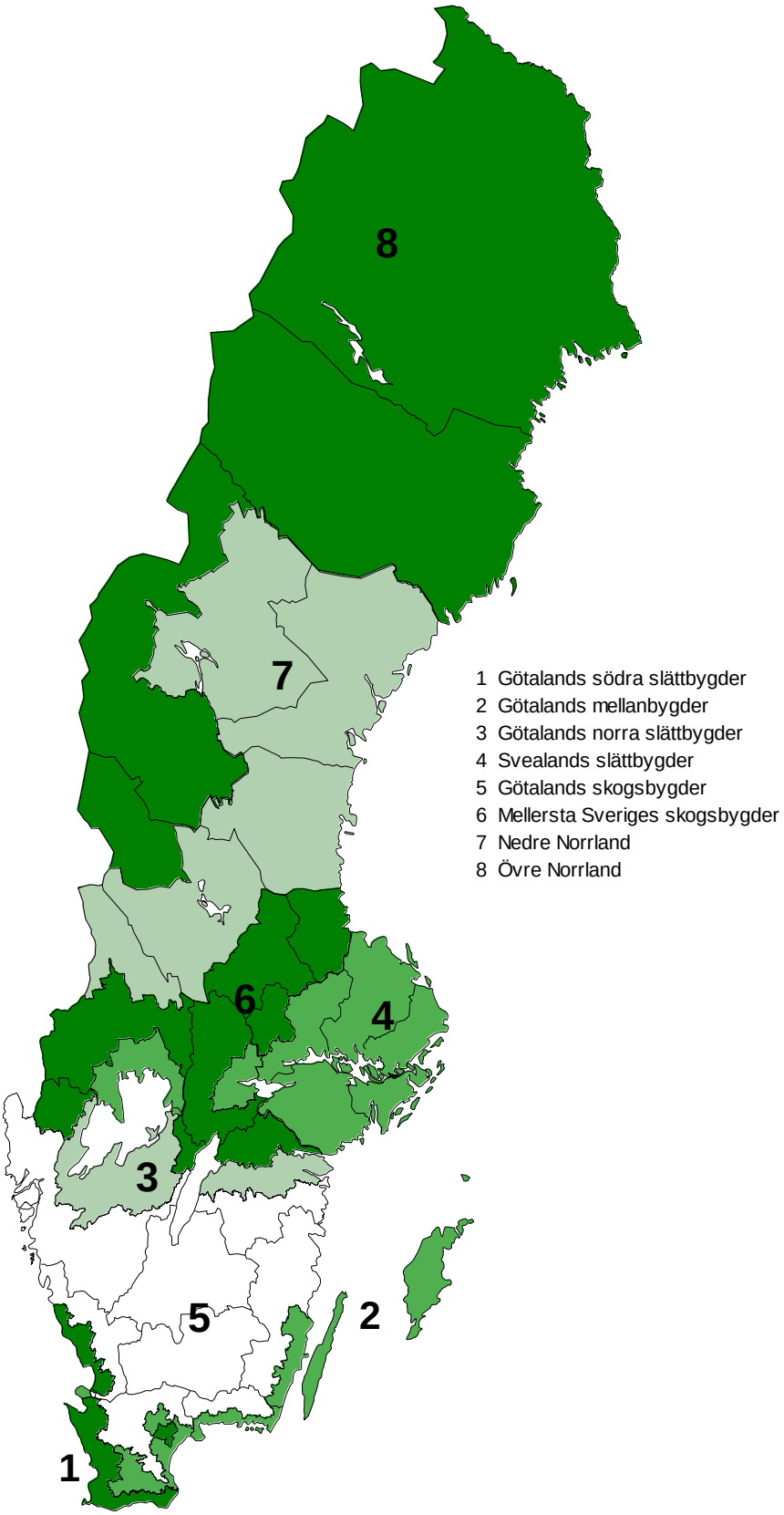
1) Eftersom antalet sålda fastigheter i den största arealgruppen ”>51 ha” är så få per produktionsområde redovisas den endast på riksnivå. Inom varje produktionsområde har gruppen” > 51 ha” lagts till ”11-50 ha” och döpts om till ”>10 ha”.
The price category ”>51 ha” is only presented at national level because there are so few sales per region.

2) Det totala genomsnittspriset för hela riket är ett vägt medelvärde, där arealbeståndet fördelat enligt NUTS2 används som vikter, medan priserna på riksnivå i arealgrupperna ”1-10 ha”, ”11-50 ha” samt ”>51 ha” är vanliga (aritmetiska) medelvärden.
The prices for each size category are an arithmetic mean, while the national price is a weighted mean using the NUTS2 areas as weights.

Kartor

1. Produktionsområden (PO8)

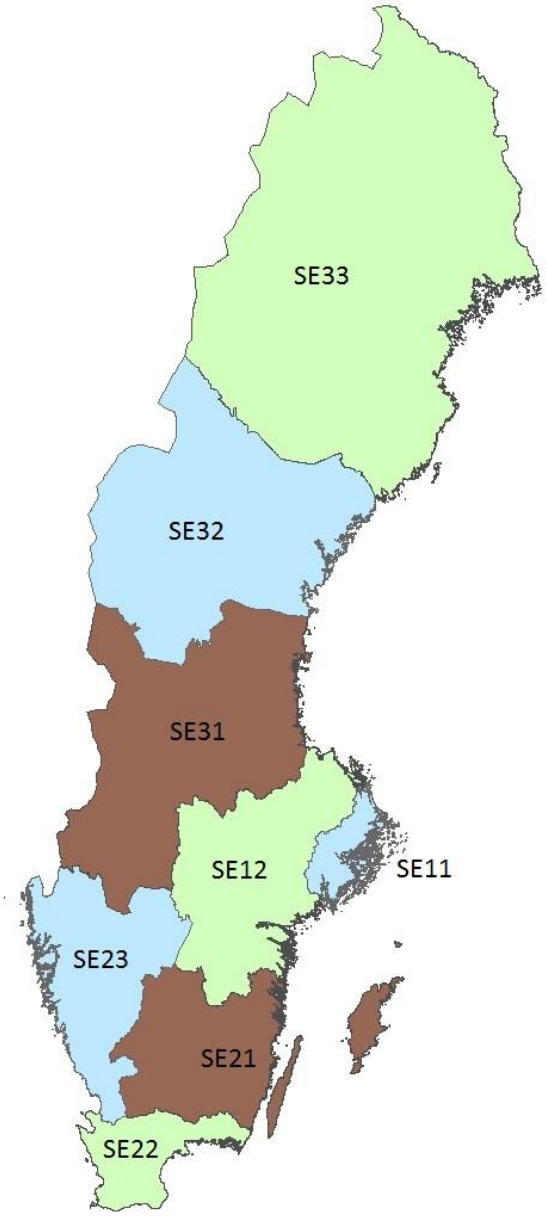
1. Production areas (PO8)



2. NUTS2

2. NUTS2

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 arrendepriser och försäljningspriser på åker- och betesmark i Sverige har regelbundet redovisats sedan år 1995. År 1995 var det första referensåret man tog fram priser på jordbruksmark, men då registeruppgifter även fanns för tidigare år beräknades senare också priser för åren 1990–1994. Att statistik över mark- och arrendepriser på jordbruksmark började tas fram år 1995 är en följd av Sveriges inträde i EU detta år och önskemål från EU:s statistikmyndighet Eurostat att samtliga medlemsländer årligen ska ta fram denna 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 åker- och betesmark i landet.

Så görs statistiken

Uppskattningarna av genomsnittliga marknadspriser på åker- och betesmark 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 och t.ex. mark förs över till en annan fastighet, inkluderas ej.

Endast köp med en total areal av minst två hektar mark 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 köpeskilling 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 åker- och betesmark även andra ägoslag eller byggnader ingå. Vid sådana köp används relationen mellan åker- respektive betesmarkens taxeringsvärde och det totala taxeringsvärdet för hela fastigheten för att bestämma åker- och betesmarkens andel av försäljningspriset.

De genomsnittliga priserna för åkermark respektive betesmark för NUTS2-områdena och produktionsområdena beräknas genom att dividera total försäljningssumma för mark i regionen med total såld areal. Det genomsnittliga priset på riksnivå beräknas däremot som ett vägt medelvärde där de totala arealerna åker- respektive betesmark från samtliga fastigheter i fastighetstaxeringsregistret 2014 fördelade enligt NUTS2-områdena används som vägningstal.

Denna statistik är en specialbearbetning av den prisstatistik Statistiska centralbyrån (SCB) årligen tar fram på fastigheter. Beräkningsmetoden är framtagen av Jordbruksverket men beräkningarna utförs av Statistiska centralbyrån på uppdrag av Jordbruksverket. Jordbruksverket och SCB använder samma gränser som avgör om en försäljning av lantbruksenhet är med i statistiken eller ej.

Statistikens tillförlitlighet

En viktig osäkerhetskälla följer av att urvalet av undersökningsobjekt inte utgörs av ett statistiskt urval utan utgörs av den åker- och betesmark 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 åker- och betesmark inte är representativa för all åker- och betesmark. 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 åker- respektive betesmark. I sådana fall antas att priset på den sålda åker- respektive betesmarken utgör samma andel av totalpriset som taxeringsvärdet på åker- respektive betesmarken utgör av det totala taxeringsvärdet på den sålda egendomen. Vidare förekommer en viss variation i de redovisade skattningarna som följer av att de baseras på relativt få försäljningar.

Effekten på markprisstatistiken som kommer av uppdaterade taxeringsvärden på lantbruksfastigheter

Uppdateringen av taxeringen sker efter ett rullande schema och genomförs vart sjätte år. Från och med år 2003 har ett system införts med förenklade fastighetstaxeringar som varvas med den ordinarie. Så numera uppdateras taxeringsvärdena vart tredje år. Men eftersom taxeringsvärdena inte ändras årligen kan beräkningsmetoden resultera i en viss under- eller överskattning om förhållandet mellan de olika ägoslagen inom fastigheten förändras. T.ex. om åker- och betesmarkens 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 %. Under åren 1999–2004 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 åker- och betesmark 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.

Ett liknande scenario som skedde i och med 2005 års taxering kan även skönjas i både 2011 och 2014 års nytaxering. På riksnivå har värdet på åker- och betesmark 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 priset på åker- och betesmark är relativt högt och där majoriteten av Sveriges jordbruksmark finns. I beräkningsmodellen leder detta till att priserna på åker- och betesmark 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.

Effekter av att beräkningsunderlaget inte innehåller de köp som slutar som 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 påvisas att också försäljningspriset i genomsnitt blir högre per hektar i nästan alla regioner än för de köp där ansökan om lagfart genomförs. Prisskillnaderna syns mest i alla Götalands- och Svealandsregionerna medan skillnaderna i Norrland är väldigt små både vad gäller åker- och betesmark. Effekten blir därav 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 åtråvärda fastigheter som säljs ett år jämfört med ett annat, vilket påverkar värdet per hektar.

Bra att veta

I vår databas redovisas förutom genomsnittliga priser på åker- och betesmark även genomsnittliga priser för variabeln jordbruksmark. Det vill säga det genomsnittliga priset för alla sålda fastigheter under året som innehållit åker- och/eller betesmark. Det händer vissa år att prisutvecklingen för åker- och betesmark var för sig har en högre prisutveckling mellan två år än variabeln jordbruksmark. Att detta scenario ibland förekommer 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 såld åker- och betesmark divideras med summan av såld 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 såld areal betesmark i förhållande till såld 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 (NUTS2) vägs upp med den totala arealen jordbruksmark som finns i regionen, enligt fastighetstaxeringsregistret, så kan det få den effekten.

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. Eurostat, i samarbete med medlemsländerna, har nu 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. Sverige använder den nya metodologin i rapporteringen till Eurostat, dock har inte alla medlemsländer lyckats hålla tidsplanen och Eurostat har ännu inte publicerat några siffror enligt denna nya metodologi. Därav finns markpriser endast tillgängliga i Eurostats databas för åren fram till och med 2009.

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

Annan statistik

I början av år 2017 publicerades genomsnittliga arrendepriser avseende år 2015 och 2016 i det Statistiska meddelandet JO39SM1701.

Elektronisk publicering

Detta Statistiska meddelande finns kostnadsfritt åtkomligt på Jordbruksverkets webbplats http://www.jordbruksverket.se under Ta del av statistiken 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 Kvalitetsdeklaration.

In English

Summary

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)".

Agricultural land prices 2016

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

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 register of assessed values for real estates. However, it should 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 into account these circumstances 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.

Arable land

Between 2015 and 2016 the price of arable land for Sweden has increased on average by 3 %. The price of agricultural land is 91 % higher in 2016 compared with 2006 and the average price was estimated to 75 000 SEK per hectare. The price per hectare of arable land is still highest in plain districts in southern Götaland with an average price of 182 100 SEK per hectare. There are big variations in prices between different parts of Sweden. In the plain districts of southern Götaland prices were on average more than twelve times higher than the prices in Upper parts of Norrland for arable land.

Compared with 2015 the average price has increased in almost all regions in 2016. The average price has increased most in plain districts in northern Götaland and forest districts in central Sweden. It increased with 24 % to 87 200 SEK per hectare respectively 10 % to 40 200 SEK per hectare.

Pasture and meadow land

The average price of pasture and meadow land in Sweden was 28 000 SEK per hectare in 2016 which is 3 % higher than it was in 2015. The price per hectare pasture and meadow land was still highest in plain districts in southern Götaland with an average price of 82 000 SEK per hectare. Upper parts of Norrland have had the lowest average price per hectare since 1995. In 2016 the price was 4 500 SEK per hectare.

The average prices have increased in almost all regions. Between 2015 and 2016, the average price has increased most in plain districts in northern Götaland. It increased with 33 % which corresponds to 9 800 SEK.

List of tables

Explanation of symbols 8
1. Average price on arable land 1995–2016, 1 000 SEK/ha 8
2. Number of sales and area sold used for estimates of land prices 1995, 2015 and 2016 (Arable land) 9
3. Average price on permanent grassland 1995–2016, 1 000 SEK/ha 10
4. Number of sales and area sold used for estimates of land prices 1995, 2015 and 2016 (Permanent grassland) 11
5. Total number of sales and area sold used for estimates of land prices 1995, 2015 and 2016 12
6. Price index on arable land 2000–2016 (1995=100) 13
7. Price index on permanent grassland 2000–2016 (1995=100) 14
8. Area sold, number of sales and average prices for arable land divided by area of arable land, 2015 and 2016 15

List of terms

Betesmark	Permanent grassland
Genomsnittlig	Average
Götalands mellanbygder	Central districts in Götaland
Götalands norra slättbygder	Plain districts in northern Götaland
Götalands skogsbygder	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
Övre Norrland	Upper parts of Norrland