

Fördjupad dokumentation av statistiken

Priser på jordbruksmark 2016

Referensperiod: 2016

Produktkod(er): JO 1002

Senast uppdaterad: 2017-08-31

Innehåll

1. KORT OM DOKUMENTATION OCH UNDERSÖKNING	2
1.1 Inledning.....	2
1.2 Undersökningens syfte.....	2
1.3 Undersökningens flöde.....	2
2. ANVÄNDARE OCH ANVÄNDARBEHOV	3
2.1 Nationell användning	3
2.2 Internationell användning	4
3. UPPGIFTSINSAMLING	5
3.1 Population och ram.....	5
3.2 Urvalsförfarande	5
3.3 Mätinstrument	5
3.4 Insamlingsförfarande	9
3.5 Åtgärder för förenklad uppgiftslämnande.....	9
4 STATISTISK BEARBETNING OCH REDOVISNING	9
4.1 Skattningar, modeller, beräkningar	9
4.2 Redovisning	10
4.3 Kvaliteten i redovisade data.....	10
5. PLAN FÖR ANALYSRAPPORTER	13
6. DOKUMENTATION AV OBSERVATIONSREGISTER FÖR ARKIVERING.....	14
7. LÄNKAR TILL YTTERLIGARE DOKUMENTATION	14

1. Kort om dokumentation och undersökning

1.1 Inledning

Kvalitetsdeklarationen, som åtföljer varje Statistiskt meddelande, ger en kortare beskrivning av undersökningens syfte samt hur undersökningen gått till. Kvalitetsdeklarationen finns på Jordbruksverkets hemsida, på samma plats som det vanliga Statistiska meddelandet. Det är rekommenderat att först läsa igenom kvalitetsdeklarationen, för att se om den informationen täcker läsarens behov. Om behov sedan finns, läser man denna rapport, som ger en mer detaljerad information om undersökningen.

1.2 Undersökningens syfte

Undersökningen syftar till att ta fram medelpriser på jordbruks-, åker- resp. betesmark för 2016. I samband med EU-medlemskapet önskade Eurostat statistik avseende arrendepriiser och marknadspriser på jordbruksmark. Sådan statistik togs tidigare inte fram i Sverige på regelbunden basis. Nu levereras årligen dessa markpriser till Eurostat enligt s.k. "gentleman's agreement". Denna statistik används av Eurostat för att belysa prisutvecklingen i de olika medlemsländerna och i andra ekonomiska analyser.

De variabler som presenteras är:

- Pris på jordbruksmark per hektar på riks-, NUTS2- och produktionsområdesnivå 2016, (endast i databasen).
- Pris på åker- respektive betesmark per hektar på riks-, NUTS2- och produktionsområdesnivå 2016.
- Pris på åkermark per hektar på riks- och produktionsområdesnivå 2016 indelat efter åkermarkens totala areal i den sålda fastigheten (endast i SM).
- Antalet försäljningar som ligger till grund samt såld areal 2016 för jordbruksmark, åker- respektive betesmark.
- Indexantal för prisutvecklingen på åker- respektive betesmark (endast i SM).

1.3 Undersökningens flöde

Här presenteras det flöde som Markprisundersökningen har.

1. Någon gång under jun-jul sker första steget i arbetet med markprisundersökningen från Jordbruksverkets sida. Då kontaktas SCB för påminnelse om materialet för markpriserna. De samlar in underlaget åt Jordbruksverket och sammanställer det enligt överenskommelse. I de dokument som levereras till Jordbruksverket framkommer en kort beskrivning av hur man gått tillväga inklusive alla markpriser för 2016 samt även det arealbestånd som använts som vikter. Detta skickas till Jordbruksverket via mejl någon gång jun-aug.



2. Ett Statistiskt meddelande (SM) börjar skrivas i mitten av augusti. Tabeller och diagram tas fram, text som ska ingå i SM skrivs. SM korrekturläses sedan av några kollegor på Statistikenheten som går igenom text, tabeller och diagram samt ger sina synpunkter. SM granskas också av en ”granskningsgrupp” vars huvuduppgift är att bedöma rimlighet och andra aspekter utöver det språkliga och designmässiga. Om fel eller oklarheter upptäcks, rättas dessa till.



3. Det Statistiska meddelandet avseenden priser för 2016 publiceras på Jordbruksverkets och SCB:s webbplats den 31 augusti 2017. SM publiceras både som ett ”webb-SM” samt i en PDF-fil ihop med PDF-fil med ”Kvalitetsdeklaration”. Databasen uppdateras också med referensårets uppgifter vid samma tidpunkt. Även ett pressmeddelande går ut i samband med publiceringen. En notifikation skickas ut till de personer som anmält att de vill veta när ny statistik från Jordbruksverket publiceras.

Flödesschema 2017

	juni 2017	juli 2017	augusti 2017
Påminnelse SCB	x		
Material inkom	x		
Bearbetning	x		x
SM publiceras			x

2. Användare och användarbehov

2.1 Nationell användning

I Sverige produceras efter undersökningen ett Statistiskt meddelande (SM), som redovisar resultaten från undersökningen. SM publiceras på Jordbruksverkets och SCB:s webbplats. Även ett pressmeddelande går ut.

Förutom att resultaten används för produktion av officiell statistik så använder även privatpersoner statistiken för att få ett riktmärke för hur markpriserna ligger. Ett antal frågor kommer varje år in till Jordbruksverket, där enskilda personer och företag efterfrågar statistik på markpriser för en viss region. Då marken ingår i jordbruksfastigheten som helhet är värdet av marken av intresse för kreditbolag då fastigheten används som säkerhet. I vissa fall finns statistiken redan tillgänglig på Jordbruksverkets webbplats, medan den i andra fall inte är speciellt redovisad, t.ex. på mer regional nivå. Inför kommande undersökningar försöker Jordbruksverket ta hänsyn till de förfrågningar man fått och ändra publikationen och databasens inne-

håll så att den kan tillgodose även de användare som ringt in och efterfrågat statistik som inte finns tillgänglig på webbplatsen.

Vidare används statistiken avseende markpriser av bland annat studenter och forskare för att studera markprisernas utveckling i Sverige över tiden, andra faktorerers effekter på prisutvecklingen t.ex. stödförändringar osv. Statistiken används också av Jordbruksverket som underlag för marknadsbedömningar, kalkyler, prognoser och utredningar.

För att få reda på vad användarna av statistiken har för uppfattning om den statistik som produceras, anordnar Jordbruksverket så kallade användarråd. Detta är sammankomster, där delar av användarna av statistiken bjuds in för att delge Jordbruksverket sina synpunkter på den statistik som produceras. Jordbruksverket har som mål att anordna ett användarråd en gång om året och att där det så är möjligt tillgodose användarnas behov.

Markpriser lades in i Jordbrukets databas hösten 2009. Under sommaren 2010 gjordes en liten sammanställning av alla så kallade ”uttag” som gjorts sedan databasen startade upp 2008. Med *ett* ”uttag” menas att man valt vilka variabler och för vilken period man vill se på data och sedan klickat på ”Fortsätt” så man åskådliggör vald statistik. Trots att markpriserna inte varit ute lika länge som många andra statistikprodukter var det en av de produkter som hade flest uttag. Markpriserna stod för ca 1 500 uttag vilket motsvarade ca 7 % av alla uttag. Under 2011 var samma siffra ca 1 800 uttag med en andelsprocent på 7,5 %. Störst uttag år 2011 stod Priser och prisindex sammantaget för med ca 5 700 uttag där Markpriser är en underkategori. Näst störst var Historisk statistik som stod för ca 4 500 uttag.

Under våren/sommaren 2012 har en omfattande användarstudie genomförts av Jordbruksverket. Enligt den hade Jordbruksverket 2 043 unika besökare under år 2011 på sin webbsida om Priser och Index där markpriser ligger som en underkategori. Detta motsvarar 14 % av alla träffar på Jordbruksverkets statistiksidor. Endast Jordbruksstatistisk årsbok hade fler ämnes-träffar. Dock går det inte att utläsa hur många av de 2 043 som var där och sökte specifikt information om priser på mark.

Under 2013 gjordes ca 1 000 uttag ur Jordbruksverkets statistikdatabas avseende markpriser. Det motsvarar ungefär 4 % av alla uttag som gjorts. 2014 kunde inga uppgifter om nedladdningar från databasen tas fram på grund av nytt IT-system. För 2015 fanns det nya siffror för 11 månader (IT-tekniska problem en månad) och för det året noteras ett uttag om 700 sammantaget för mark- och arrendepriiser då det inte går att ta fram för var och en av dessa. Dessa 700 motsvarar ca 2,5 % av alla uttag detta år. År 2016 var det ca 900 uttag totalt av mark- och arrendepriiser. Det motsvarar 3 % av alla uttag som gjordes 2016.

2.2 Internationell användning

EU-kommissionens direktorat för jordbruk, DG Agri, använder statistiken i deras marknadsbedömningar, kalkyler, prognoser och utredningar. Det är av intresse att jämföra priserna mellan medlemsstaterna och analysera orsakerna till skillnaderna. Prisutvecklingen är även intressant då marken används som säkerhet vid belåning etc. Vid bedömningar av kostnadsstrukturen och lönsamheten för jordbrukarna är också markprisutvecklingen av intresse. Det

görs också analyser och utredningar av hur ländernas olika premisser för stödutbetalningar förändrar priserna på mark i respektive medlemsland.

3. Uppgiftsinsamling

3.1 Population och ram

Uppskattningarna av genomsnittliga marknadspriser på jordbruksmark baseras på alla normala försäljningar/köp av hela lantbruksenheter (typkod 110 och 120) som genomförts under året där lagfartsansökan gjorts. Försäljningar/köp eller andra typer av överlåtelser som resulterat i en fastighetsreglering ingår därmed ej. Fastigheter som omfattar mindre än 2 hektar mark och där totalt taxeringsvärde är under 1 000 kronor exkluderas. 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 sex och inte heller köp där köpeskillningen överstiger 10 miljoner. Inte heller ingår köp där föräldrar säljer till sina barn, köp mellan maka/make samt inte heller köp där lösöre ingår i köpeskillningen. Sammanföringar av lantbruksenheter som går över församlingsgränser har också utslutits.

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

I denna bearbetning avseende år 2016 används 2014 års vägningstal (arealuppgifter i beståndet enligt fastighetstaxeringsregistret 2014) och taxeringsnivån från år 2014. Taxeringsnivån baseras på analyserade marknadspriser från två år tillbaka, dvs taxeringsnivå 2014 ska i genomsnitt avse 75 % av marknadsvärdet år 2012.

År 2015 var det 2 733 sålda lantbruksenheter innehållande åker och/eller betesmark som ligger till grund för beräkningarna av 2015 års priser. Total areal för dessa var 17 631 hektar.

3.2 Urvalsförfarande

Det sker ej något urval eftersom det är en totalundersökning av årets alla sålda fastigheter där jordbruksmark ingår och där man gjort en ansökan om lagfart. Däremot finns vissa populationsavgränsningar. Dessa omnämns i population och ram.

3.3 Mätinstrument

Nedan följer en beskrivning av Fastighetstaxeringsregistret. Följande information är hämtad från SCB:s hemsida.

Statistiska centralbyrån (SCB) har enligt 6:e och 11:e kapitlen fastighetstaxeringsförordningen ([1993:1199](#)) i uppdrag att upprätta och publicera redogörelser över utfallet av den allmänna, förenklade och särskilda fastighetstaxeringen. För detta ändamål framställs ett fastighets-

taxeringsregister vid SCB. Fastighetstaxeringsregistret är ett basregister för statistikproduktion och skall som sådant möjliggöra en beskrivning av landets fastighetsbestånd. Fastighetstaxeringsstatistik har publicerats i serien Sveriges officiella statistik (SOS) sedan 1970.

Nedanstående information är hämtad från avsnitt A. 12 Uppläggning och genomförande i Beskrivning av statistiken som tillhör statistik om fastighetstaxeringar.

Enligt föreskrifter i fastighetstaxeringsförordningen ska Skatteverket senast den 31 oktober under taxeringsåret sända de uppgifter till Statistiska centralbyrån som behövs för sammanställning av utfallet av allmän, förenklad och särskild fastighetstaxering. Primärmaterial hämtas från de beslut som skattemyndigheten har fattat. Skatteverket gör uttaget från databaserna i Fastighetstaxeringssystemet. Eventuella ändringar på grund av omprövningar som görs efter detta uttag kommer inte med i statistiken. Uppgifter om juridisk form och ägarkategori hämtas från Företagsdatabasen vid SCB. Uppgifterna bearbetas av SCB och lagras i en databas, Fastighetstaxeringsregistret vid SCB, som innehåller uppgifter om landets samtliga taxerings- och värderingsenheter.

Allmän fastighetstaxering (AFT) genomförs från och med 1988 enligt ett rullande system med sex års intervall för varje fastighetstyp. Från och med 2003 införs ett system med förenklade fastighetstaxeringar (FFT) för småhus, hyreshus och lantbruk vart sjätte år mitt emellan AFT. Allmänna och förenklade fastighetstaxeringar genomförs enligt följande schema.

<u>År för AFT</u>	<u>År för FFT</u>	<u>Fastighetstyp</u>
1992, 1998, 2005, 2011 osv.	2008, 2014	Lantbruksenheter
1996, 2003, 2009 ¹ , 2015 osv.	2006, 2012	Småhusenheter
1994, 2000, 2007, 2013 osv.	2010, 2016	Hyreshusenheter
1994, 2000, 2007, 2013 osv.		Industrienheter inklusive täkt- och elproduktionsenheter
1994, 2000, 2007, 2013 osv.		Specialenheter

1) I proposition 2007/2008:27 har föreslagits att det 2009 ska genomföras en förenklad fastighetstaxering för småhus i stället för en allmän.

Vid allmän och förenklad fastighetstaxering fastställs nya taxeringsvärden för de fastighetstyper som omfattas. Det innebär att nya taxeringsvärden fastställs vart tredje år.

Särskild fastighetstaxering görs varje år, dock ej för taxeringsenheter som taxeras genom allmän eller förenklad fastighetstaxering samma år. Vid särskild fastighetstaxering fastställs föregående års taxering såvida inte ny taxering ska ske.

Ny taxering ska ske om någon av följande nytaxeringsgrunder föreligger:

- 1) Ny- eller ombildning av fastigheten.
- 2) Ändrad taxeringsenhetstyp.
- 3) Ändrade skattepliktsförhållanden.
- 4) Ändrad byggnadstyp och ägoslag.

- 5) Ändrad beskaffenhet av byggnader, mark m.m. så att taxeringsvärdet bör ändras med minst en femtedel, dock minst 25 000 kronor.
- 6) Ändrade byggnadsförhållanden.
- 7) Ändrad plansituation och ändrat myndighetsbeslut.
- 8) Erlagda anslutningsavgifter och gatukostnader.
- 9) Om förändringar i den fysiska miljön påverkar värdet på fastigheten.
- 10) Rörelsenedläggning.

Fr.o.m. taxeringsåret 1996 infördes ett omräkningsförfarande för alla skattepliktiga enheter utom industrier. Vid allmän och särskild fastighetstaxering sattes då ett basvärde för de enheter som omfattas av omräkningsförfarandet. Vid omräkning multipliceras basvärdena för varje värderingsenhet med ett av Skatteverket fastställt omräkningstal som avspeglar prisförändringar på de lokala fastighetsmarknaderna. Respektive enhets hela värde efter omräkningen benämns taxeringsvärde. För beräkning av omräkningstal ska riket delas in i prisutvecklingsområden för de olika typerna av taxeringsenheter som är föremål för omräkning. För att prisutvecklingen ska kunna bestämmas med tillfredsställande grad av säkerhet fordras att ett tillräckligt antal köp finns att tillgå inom ett prisutvecklingsområde. För 1998 - 2000 har dock ingen omräkning skett för småhus och hyreshus (bostadsdelen). 2001 och 2002 återupptogs omräkningsförfarandet. Fr.o.m. allmänna fastighetstaxeringen för småhus 2003 slopas omräkningsförfarandet successivt. Först för småhus 2003, därefter för hyreshus och industrier 2004 och för lantbruk 2005. Numera fastställs därför endast taxeringsvärde.

Taxeringsvärdet bestäms så att det motsvarar 75 procent av enhetens marknadsvärde. Med marknadsvärde avses det pris enheten sannolikt betingar vid en försäljning på den allmänna marknaden. (Specialenheter erhåller inget taxeringsvärde.) Marknadsvärdet bestäms med hänsyn till det genomsnittliga prisläget två år före senaste allmänna eller förenklade fastighetstaxering för fastighetstypen i fråga. Eftersom allmän och förenklad fastighetstaxering äger rum olika år för skilda fastighetstyper kommer taxeringsvärdets nivå att vara olika vid de årliga taxeringarna. Nivån för taxeringsvärdena vid 2016 års fastighetstaxering framgår av följande schema:

Fastighetstyp	Senaste AFT/FFT.	Taxeringsvärdenivå
Lantbruksenhet	2014	75 % av prisläget 2012
Småhusenhet	2015	75 % av prisläget 2013
Hyreshusenhet	2016	75 % av prisläget 2014
Industrienhet (inkl. täkt- och elproduktionsenhet)	2013	75 % av prisläget 2011
Specialenhet	2007	—

Allmänna värderingsregler m.m.

Värderingen sker med utgångspunkt från värdefaktorer. Med värdefaktor menas egenskaper som är knutna till fastigheten och som har betydelse för marknadsvärdet. Underlaget för de allmänna fastighetstaxeringarna är dels deklARATIONER ÖVER FASTIGHETERNAS BESKAFFENHET DELS S.K. värdeområden som bestämts så att värdeförhållandena inom ett område är likartade. Hela landet indelas i värdeområden för byggnader och ägoslag som ska värderas med ledning av

riktvärdeangivelser. För varje värdeområde bestäms en värdenivå som är beroende av marknadsvärdenivån i området.

Nedanstående information är hämtad från avsnitt B.1 / 1.1.1 Objekt och population i Beskrivning av statistiken som tillhör statistik om fastighetstaxeringar.

Egendom som ska taxeras är fast egendom enligt 1 och 2 kapitlen Jordabalken. Vissa äldre rättsinstitut som ofri tomt i stad, jordeboksfiske och vattenverk på annans mark ska också taxeras. Bestämmelserna om fastighetstaxering ska tillämpas även för byggnad på annans mark (som är lös egendom).

Fastighet är skattepliktig om inte annat anges i 3 kapitlet FTL (fastighetstaxeringslagen). Skattefri fastighet ska inte åsättas något taxeringsvärde.

En taxeringsenhet är vad som taxeras för sig. Fastighet ska utgöra taxeringsenhet, om inte annat föreskrivs. Enheten ska vara belägen i en och samma kommun och får inte omfatta egendom med olika skattepliktsförhållanden. Taxeringsenhet ska omfatta byggnadstyper och ägoslag enligt en av följande kombinationer, om inte annat sägs i andra och tredje styckena 4 kap. 5 § FTL, och ha en av följande beteckningar för typ av taxeringsenhet:

1. småhus och tomtmark för sådan byggnad (småhusenhet)
2. ägarlägenhet och tomtmark för sådan byggnad (ägarlägenhetsenhet)
3. hyreshus och tomtmark för sådan byggnad (hyreshusenhet)
4. industribyggnad, övrig byggnad, tomtmark för sådana byggnader, vattenverk på annans grund samt sådan fiskefastighet som avses i 10 § lagen (1970:995) om införande av nya jordabalken (industrienhet)
5. täktmark samt industribyggnad och övrig byggnad på sådan mark (industrienhet)
6. specialbyggnad och tomtmark för sådan byggnad (specialenhet)
7. ekonomibyggnad, åkermark, betesmark, produktiv skogsmark och skogligt impediment (lantbruksenhet)
8. kraftverksbyggnad, tomtmark till kraftverksbyggnad och fallrätt (elproduktionsenhet). Som elproduktionsenhet betecknas också en taxeringsenhet vars värde till övervägande del utgörs av rätt till andels- eller ersättningskraft.

I allmänhet är således en taxeringsenhet det totala fastighetsinnehav som ligger samlat inom en kommun av ovan specificerade fastighetstyper och som har samma ägare. Det är vad som normalt utgör objekt för överlåtelse och upplåtelse. I småhus-, hyreshus-, industri- och specialenhet ska endast ingå egendom som ligger samlad och som utgör en ekonomisk enhet. En lantbruksenhet ska utgöras av egendom som ingår i en och samma brukningsenhet, d.v.s. flera fastigheter kan läggas samman till en taxeringsenhet. Växthus och djurstall utan anknytning till jord- eller skogsbruk ska dock utgöra egen lantbruksenhet.

Värderingsenhet är den egendom inom en taxeringsenhet som ska värderas för sig. Indelningen i värderingsenheter görs för att underlätta skattemyndighetens värdering. Varje småhus med ett värde om minst 50 000 kronor utgör en värderingsenhet. Varje tomt utgör en värderingsenhet såvida inte byggnadsrätt för två eller flera småhus föreligger eller om tomtens användningssätt gör det nödvändigt att dela upp tomten i flera värderingsenheter. Varje hy-

reshus- och industribyggnad utgör en värderingsenhet. Samma gäller varje modern större ekonomibyggnad. Om en byggnad är inrättad för väsentligt olika ändamål eller om det väsentligt underlättar värderingen, får den indelas i två eller flera värderingsenheter. Vart och ett av ägoslagen åkermark, betesmark, produktiv skogsmark och skogligtimpediment utgör också en värderingsenhet. För hyreshusenheter gäller att bostadsdelen och lokaldelen i ett hyreshus bildar separata värderingsenheter.

3.4 Insamlingsförfarande

Ett bearbetat material ur fastighetstaxeringsregistret 2016 ligger som grund. Materialet omfattar enbart alla jordbruksfastigheter (typkod 110 och 120). Övriga avgränsningar nämns i avsnitt 3.1. Detta material bearbetas av SCB på uppdrag av Jordbruksverket och färdiga beräkningar skickas via mejl till Jordbruksverket någon gång under perioden jun-aug varje år.

3.5 Åtgärder för förenklad uppgiftslämnande

Ej aktuellt.

4 Statistisk bearbetning och redovisning

4.1 Skattningar, modeller, beräkningar

Beräkningarna utförs av Statistiska Centralbyrån på uppdrag av Jordbruksverket. Uppdraget består i att skatta marknadspriset på jordbruksmark med hjälp av uppgifter från de sålda lantbruksenheter och fastighetsbeståndet. Skattningen bygger på en modell utarbetad av Jordbruksverkets statistikenhet.

Skattningen görs i tre steg. Först uppskattas för varje såld lantbruksenhet en *köpeskilling för jordbruksmark* med hjälp av de sålda lantbruksenheterna. Därefter uppskattas ett pris per hektar i olika redovisningsgrupper som ett vägt medelvärde. Slutligen uppskattas ett *marknadspris per hektar jordbruksmark i hela landet* med hjälp av resultatet från det andra steget och uppgifter om arealer i beståndet (en skattning uppvägd till beståndet). Aggregering görs över produktionsområden.

Skattad *köpeskilling* för lantbruksenhet i och *ägoslag* j

$$\hat{K}_{ij} = \frac{K_i \cdot t_{ij}}{t_i} \quad (1)$$

där K_i är köpeskilling för taxeringsenhet i
 t_{ij} taxeringsvärdet för taxeringsenhet i och ägoslag j
 t_i taxeringsvärdet för taxeringsenhet i
 j är åker, bete eller åker och bete

Skattat *pris per hektar* för ägoslag j i redovisningsgrupp r

$$\hat{H}_r = \frac{\sum_{i \in r} \hat{K}_{ij}}{\sum_{i \in r} a_{ij}} \quad (2)$$

där a_i är arealen för såld taxeringsenhet i och ägoslag j
 r är redovisningsgrupp

Skattat *pris per hektar* för ägoslag j i hela landet

$$\hat{H}_j = \frac{\sum_r \hat{H}_{rj} \cdot A_{rj}}{\sum_r A_{rj}} \quad (3)$$

där A_{rj} är den totala arealen i beståndet för ägoslag j och redovisningsgrupp r

Detta skattade pris per hektar i steg (3) är alltså ett viktat medelvärde med arealuppgifter i beståndet enligt fastighetstaxeringsregistret, som senast uppdaterades 2011, som vägningstal. Detta pris är det som redovisas på riksnivå. På NUTS2-nivå finns bara uppgifter om de sålda lantbruksenheterna som grund så där redovisas däremot ett pris som är ett vägt medelvärde uträknat på alla sålda lantbruksenheter det aktuella året. Vilket innebär att på NUTS2-nivå så används A_{rj} i steg (3) i modellen som står för den totala sålda arealen aktuellt år för ägoslag j och redovisningsgrupp r .

4.2 Redovisning

Redovisningen har skett genom publicering av SM på Jordbruksverkets hemsida. SM:et innehåller kommentarer, diagram och tabeller, fakta om statistiken samt en sammanfattning på engelska. SM:et publicerades torsdagen den 31 augusti 2017. Ett pressmeddelande gick också ut i samband med publicering. Redovisning sker också i [Jordbruksverkets statistikdatabas](#) som finns på webbplatsen.

Till Eurostat ska siffror sändas senast 270 dagar efter referensårets utgång. Priser på åker- respektive betesmark sänds sedan 2010. Avseende år 2009 och tidigare sändes enbart priser på jordbruksmark (åkermark + betesmark).

4.3 Kvaliteten i redovisade data

Relativt få sålda fastigheter

En viktig osäkerhetskälla följer av att undersökningsobjekten inte utgörs av ett statistiskt urval utan utgörs av all den jordbruksmark som har sålts under året där ansökan om lagfarts genomförts. Vilket innebär att fastighetsregleringar där köpt fastighet går in och blir en del av en redan befintlig fastighet inte ingår. Systematiska fel förekommer därför i den mån den sålda jordbruksmarken under året inte är representativ för all jordbruksmark.

Att det är så få sålda objekt gör det också väldigt osäkert att bryta ner materialet och redovisa priser per län. En indikation på det ser man om man tittar över tiden på priserna för de regionsindelningar som det redovisas enligt idag. De hoppar en del från år till år som beror mer på slumpmässigheten i hur exklusiva fastigheterna är som sålts under året, i de olika regionerna olika år, än att prisutvecklingen går upp och ner i den utsträckningen mellan åren.

Taxeringsvärdena bestämmer markens försäljningsvärde

En annan viktig osäkerhetskälla är det antagande som görs för de fall då inte endast jordbruksmark utan även andra ägoslag och/eller byggnader ingår i försäljningen. 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 köpeskillingssuppgifterna av försäljningspriset på enbart jordbruksmark. Därför görs antagandet att priset för såld jordbruksmark i förhållande till totalt försäljningspris utgör samma andel som jordbruksmarkens taxeringsvärde utgör av totalt taxeringsvärde för den sålda egendomen. Denna metod att med hjälp av taxeringsvärdena bestämma jordbruksmarkens värde av det totala försäljningspriset kan medföra att jordbruksmarkens värde under- eller överskattas i och med att taxeringsvärdena inte uppdateras varje år. Då jordbruksmarkens värde ökar mer än övriga ägoslag underskattas priset och tvärtom. Denna effekt gäller dock enbart för mellanliggande år då ingen taxering görs och försvinner i samband med att en ny taxering införs.

Effekter av uppdaterade taxeringsvärden

Som tidigare nämnts så uppdateras taxeringsvärden vart tredje år för lantbruksenheter från och med år 2005.

Vid 2005 års taxering stod jordbruksmarkens taxeringsvärde i genomsnitt för ca 14 % av det totala taxeringsvärdet för fastigheten att jämföra med 10 % vid föregående taxering som skedde år 1998. I statistiken blir det därav ett hopp i prisnivån mellan 2004 och 2005 då den ackumulerade ökningen under åren 1999-2004 kommer med först till beräkningarna av 2005 års priser enligt 2005 års taxering.

Vid 2008 års taxering kunde det inte påvisas att detta förhållande skulle ha ändrat sig.

Vid 2011 och 2014 års taxering hade förhållandet på runt 14 % inte ändrats märkbart på riksnivå. Däremot om man bröt ner det på län kunde man se att det för vissa län hade skett en sådan förskjutning från 2008 till 2011 samt från 2011 till 2014 års taxering. I många av de länen som har mycket jordbruksmark hade jordbruksmarkens andel av det totala taxeringsvärdet ökat. Har samma region också ett genomsnittspris som ligger över riksgenomsnittet påverkar det också priset som beräknas på riksnivå i den metod som nu används

Nedan finns en tabell över hur jordbruksmarkens andel av totalt taxeringsvärde ser ut fördelat per län år 2008, 2011 och 2014. Till höger i tabellen finns också totala taxeringsvärden för respektive län för 2011 och 2014.

	Jordbruksmarksvärdet i % av totalt taxeringsvärde			Procentuella förändringar mellan 2011 och 2014	Totalt taxeringsvärde, mnkr (källa: SCB)		Andel av rikets totala taxeringsvärde 2014
	2008	2011	2014		2011	2014	
01 Stockholms län	11%	12%	12%	0%	36 742	40 858	4%
03 Uppsala län	15%	17%	17%	-1%	37 606	42 190	4%
04 Södermanlands län	16%	16%	16%	0%	36 617	40 387	4%
05 Östergötlands län	21%	23%	24%	6%	60 709	69 071	6%
06 Jönköpings län	5%	7%	7%	0%	45 705	55 613	5%
07 Kronobergs län	4%	5%	4%	-2%	37 564	43 766	4%
08 Kalmar län	11%	14%	14%	-3%	45 203	58 172	5%
09 Gotlands län	23%	31%	34%	8%	11 044	12 831	1%
10 Blekinge län	8%	12%	11%	-4%	16 632	19 138	2%
12 Skåne län	42%	44%	48%	8%	105 758	118 762	11%
13 Hallands län	16%	22%	23%	5%	35 135	41 332	4%
14 Västra Götalands län	15%	16%	17%	10%	113 119	132 216	12%
17 Värmlands län	5%	6%	6%	-6%	52 046	55 683	5%
18 Örebro län	11%	13%	13%	-1%	35 476	41 976	4%
19 Västmanlands län	17%	19%	18%	-1%	22 917	24 988	2%
20 Dalarnas län	2%	2%	2%	0%	53 358	66 020	6%
21 Gävleborgs län	3%	2%	2%	-7%	47 080	52 382	5%
22 Västernorrlands län	2%	2%	2%	-6%	37 631	42 478	4%
23 Jämtlands län	1%	1%	1%	-7%	52 551	58 161	5%
24 Västerbottens län	2%	2%	1%	-20%	51 138	65 529	6%
25 Norrbottens län	1%	1%	1%	-8%	36 820	41 460	4%
Riket	13%	14%	15%	3%	970 851	1 123 013	100%

Tittar man även sedan på en karta där riket är indelat enligt NUTS2 kan man se att för vissa av NUTS2-regionerna (grupper av län) har jordbruksmarkens taxeringsvärde ökat i andel av totalt taxeringsvärde vilket i praktiken, med den metod som används, gör att en större andel av köpeskillingen tilldelas jordbruksmarken och när priset per hektar räknas ut finns alltså en större summa pengar att dividera med totala antalet hektar jordbruksmark som fastigheten totalt omfattar. Detta medför ett högre genomsnittspris och därmed prisnivå för regionen jämfört med om man räknat ut priset enligt 2008 års taxeringsvärden för samma sålda fastigheter. Eftersom denna prisnivåökning hade skett i några av de arealmässigt stora NUTS2-regionerna ger detta också effekter på prisnivån för riket som helhet eftersom arealbeståndet indelat enligt NUTS2 används som vägningstal. Detta ger ett hopp i prisnivån mellan 2010 och 2011 samt mellan 2013 och 2014 som beror på att den ackumulerade ökningen mellanliggande år kommer med först i prisutvecklingen det år taxeringsvärdena uppdateras, här år 2011 respektive 2014. Trots små förändringar i jordbruksmarkens andel av totalt taxeringsvärde på riksnivå mellan år 2008 och 2011 samt mellan år 2011 och 2014 så bidrog effekterna på länsnivå till att även prisnivån på riksnivå påverkades.

Effekter av att beräkningsunderlaget inte innehåller de köp som slutar som en fastighetsreglering

Denna statistik omfattar som nämnts tidigare 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 NUT2-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 stort sett 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 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 exklusiva och åtråvärda fastigheter som säljs ett år jämfört med ett annat.

Täckningsfel

Täckningsfel kan förekomma i den mån att vissa lagfarter eller inventeringsblanketter inte rapporterats eller rapporterats så sent att de inte kan ingå i beräkningarna. Dessa täckningsfel bedöms vara små.

Mätfel

Mätfel uppstår då felaktiga uppgifter lämnas som inte kunnat upptäckas och rättas vid granskningsprocessen. Effekten av denna typ av fel bedöms som små.

Bearbetningsfel

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

5. Plan för analysrapporter

Jordbruksverket har genomfört en kvalitetsstudie vad gäller effekterna av att inte ha med fastighetsregleringarna i beräkningsunderlaget. Det vill säga de köp där köparen lägger ihop den köpta fastigheten med en annan fastighet som köparen redan äger. Som ovan nämnts kunde det påvisas att Jordbruksverket underskattar de genomsnittliga priserna på jordbruksmark på grund av att fastighetsregleringarna inte finns med i beräkningsunderlaget. Jord-

bruksverket kommer, om resurser finns, att under det kommande året undersöka möjligheterna till att publicera genomsnittliga priser där fastighetsregleringarna ingår. Dessa priser kommer, om möjligheten finns, då att ingå i detta Statistiska meddelande framöver.

Det finns för övrigt också en tanke att under de kommande åren göra en översyn för att se vilka effekterna är av att avgränsningar är som de är. Till exempel är det en övre gräns om 10 miljoner som har legat still väldigt länge medan prisnivån på fastigheter ökat förhållandevis mycket de sista 10 åren.

Funderingar finns också om det går att ta fram markpriser kvartalsvis eftersom priser på mark och byggnader tillsammans med avräkningspriser kan vara ett mått att mäta den ekonomiska utvecklingen inom lantbruket.

En annan brist i metoden att ta fram dessa priser är effekterna som kan bli när taxeringsvärdena uppdateras vart tredje år. Detta eftersom metoden, när fastigheten innehåller mer än bara mark, använder taxeringsvärdens förhållanden gentemot varandra för att bestämma hur stor andel av fastighetens totala försäljningssumma som ska tilldelas jordbruksmarken. När taxeringsvärdena uppdateras och relationen mellan de olika delvärdens taxeringsvärden förändras i samband med detta bidrar beräkningsmodellen till över- eller underskattning av de genomsnittliga priserna mellanliggande år. Om möjligt kanske en annan metod är att föredra mellanliggande år. Detta har studerats under 2015 då det provades med olika ansatser att försöka uppdatera taxeringsvärdena mellanliggande år. Följande ansatser provades:

- Går det att använda fastighetsprisindex för att skatta de olika delvärdens prisutveckling mellanliggande år?
- Finns det ett linjärt samband för relationsförändringen i hur stor andel jordbruksmarkens taxeringsvärde utgör av det totala taxeringsvärdet som kan användas?
- Går det att använda prisstatistiken för skogsmark respektive jordbruksmark mellanliggande år för att se om förändringarna är olika i de olika regionerna som sedan kan användas för att justera jordbruksmarkens andel av det totala taxeringsvärdet?

Fastighetsprisindex publiceras bara på lantbruksfastigheter som helhet och blir därför inte användbart för detta ändamål. För ingen av de två andra ansatserna gick det att påvisa något användbart samband.

6. Dokumentation av observationsregister för arkivering

7. Länkar till ytterligare dokumentation