

Fördjupad dokumentation av statistiken

Priser på jordbruksmark 2014

Referensperiod: 2014

Produktkod(er): JO 1002

Senast uppdaterad: 2015-08-27

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	8
3.5 Åtgärder för förenklad uppgiftslämnande.....	8
4. STATISTISK BEARBETNING OCH REDOVISNING	9
4.1 Skattningar, modeller, beräkningar	9
4.2 Redovisning	10
4.3 Kvaliteten i redovisade data.....	10
5. UTVÄRDERING OCH UPPFÖLJNING	12
5.1 Ifyllt utvärderingsmall.....	12
5.2 Plan för analysrapporter.....	20
6. DOKUMENTATION AV OBSERVATIONSREGISTER FÖR ARKIVERING	20
7. LÄNKAR TILL YTTERLIGARE DOKUMENTATION	20

1. Kort om dokumentation och undersökning

1.1 Inledning

Beskrivning av statistiken, som åtföljer varje Statistiskt meddelande, ger en kortare beskrivning av undersökningens syfte samt hur undersökningen gått till. Beskrivning av statistiken finns på Jordbruksverkets hemsida, på samma plats som det vanliga Statistiska meddelandet. Det är rekommenderat att först läsa igenom beskrivning av statistiken, 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 för de personer som har ett sådant behov.

1.2 Undersökningens syfte

Undersökningen syftar till att ta fram medelpriser på jordbruks-, åker- resp. betesmark för 2014. 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 2014, (endast i databasen).
- Pris på åker- respektive betesmark per hektar på riks-, NUST2- och produktionsområdesnivå 2014.
- Pris på åkermark per hektar på riks- och produktionsområdesnivå 2014 indelat efter åkermarkens totala areal i den försålda fastigheten (endast i SM).
- Antalet försäljningar som ligger till grund samt försåld areal 2014 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 oss och sammanställer det enligt överenskommelse. I de dokument som levereras till Jordbruksverket framkommer en kort beskrivning på hur man gått tillväga samt alla markpriser för 2014 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 personer på enheten 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 2014 publiceras på Jordbruksverkets och SCB's webbplats den 27 augusti. SM publiceras både som ett ”webb-SM” samt i en PDF-fil ihop med PDF-fil med ”Beskrivning av statistiken”. 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 2015

	14-jun	14-jul	14-aug	14-sep
Påminnelse SCB				
Material inkom				
Bearbetning				
SM				

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 används de även av privatpersoner som använder 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 nästa undersökning försöker Jordbruksverket ta hänsyn till de förfrågningar man fått och ändra publikationen och

databasens innehåll 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 faktors effekter på prisutvecklingen t.ex. stödförändringar osv. Statistiken används också av Jordbruksverket som underlag för marknadsbedömningar, kalkyler, prognoser och utredningar.

För att ta 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 där det så är möjligt tillgodose användarnas behov. Jordbruksverket har som mål att anordna ett användarråd en gång om året.

Markpriser lades in i Jordbrukets databas hösten 2009. Under sommaren 2010 gjordes en liten sammanställning av alla sk "uttag" som gjorts sen vi startade upp databasen 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 utelika länge som många andra statistikprodukter stod den ändå för ca 1 500 uttag vilket motsvarade ca 7 % av alla uttag och var därmed med en av de produkter som hade flest 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 Jordbrukets statistiksidor. Endast Jordbruksstatistisk årsbok hade fler ämnesträffar. Dock går inte 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 Jordbrukets statistikdatabas avseende markpriser. Det motsvarar ungefär 4 % av alla uttag som gjorts.

2.2 Internationell användning

DG AGRI som är EU:s svar på Jordbruksverket 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 deras barn, köp mellan maka/make samt inte heller köp där lösöre ingår i köpeskillningen. Sammanföringar av lantbruksenheter som går över församlingsgränser har också uteslutits.

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 2014 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 2014 var det 2 808 försålda lantbruksenheter innehållande åker eller betesmark som då ligger till grund för beräkningarna till 2014 års priser. Totalt areal för dessa var 18 025 hektar.

3.2 Urvalsförfarande

Sker ej något urval då det är en totalundersökning av årets alla försålda 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. Informationen är hämtad från SCB's hemsida.

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

Primärmaterial för att skapa fastighetstaxeringsregister hämtas från de beslut som skattemyndigheten har fattat. Skatteverket gör uttaget från databaserna i Fastighetstaxeringssystemet där bland annat uppgifter om arealer för åker-, betesmark samt skog finns. 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.

Egendom som skall taxeras är fast egendom enligt 1 och 2 kapitlen Jordabalken. Vissa äldre rättsinstitut som ofri tomt i stad, jordeboksfiske och vattenverk på annans mark skall också taxeras. Bestämmelserna om fastighetstaxering skall 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 skall inte åsättas något taxeringsvärde.

En taxeringsenhet är vad som taxeras för sig. Fastighet skall utgöra taxeringsenhet, om inte annat föreskrivs. Enheten skall vara belägen i en och samma kommun och får inte omfatta egendom med olika skattepliktsförhållanden. Taxeringsenhet skall omfatta byggnadslag och ägoslag enligt en av följande kombinationer:

- 1) Småhus, tomtmark för småhus (småhusenhet).
- 2) Hyreshus, tomtmark för hyreshus (hyreshusenhet).
- 3) Industribyggnad, övrig byggnad, tomtmark för sådana byggnader, vattenverk på annans grund samt i jordeboken upptaget fiskeri (industrienhet).
- 4) Tåktmark samt industribyggnad och övrig byggnad på sådan mark (industrienhet).
- 5) Specialbyggnad och tomtmark för sådan byggnad (specialenhet)
- 6) Ekonomibyggnad, åkermark, betesmark, skogsmark och skogsimpediment (lantbruksenhet). Småhus med tillhörande tomtmark skall fr.o.m. AFT 98 alltid ingå i lantbruksenhet om småhuset ligger på fastighet med något av nämnda ägoslag.
- 7) Kraftverksbyggnad, tomtmark till kraftverksbyggnad och fallrätt (elproduktionsenhet).

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 skall endast ingå egendom som ligger samlad och som utgör en ekonomisk enhet. En lantbruksenhet skall 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 skall dock utgöra egen lantbruksenhet.

Värderingsenhet är den egendom inom en taxeringsenhet som skall 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 hyreshus- 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, skogsmark och skogsimpediment utgör också en värderingsenhet. För hyreshusenheter gäller att bostadsdelen och lokaldelen i ett hyreshus bildar separata 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.

År för AFT	År för FFT.	Fastighetstyp
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 skall 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 skall ske.

Ny taxering skall 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 skall riket delas in i prisutvecklingsområden för de olika typerna av taxeringsenheter som är föremål för omräkning. För att prisutvecklingen skall 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.

Fastighetstyp	Senaste AFT/FFT.	Taxeringsvärdenivå
Lantbruksenhet	2014	75 % av prisläget 2012
Småhusenhet	2015	75 % av prisläget 2013
Hyreshusenhet	2013	75 % av prisläget 2011
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 skall värderas med ledning av riktvärdesangivelser. För varje värdeområde bestäms en värdenivå som är beroende av marknadsvärdenivån i området.

3.4 Insamlingsförfarande

Ett bearbetat material ur fastighetstaxeringsregistret 2014 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 försålda lantbruksenheter och fastighetsbeståndet. Skattningen bygger på en modell utarbetad av Jordbruksverkets statistikenhet.

Skattningen görs i tre steg. Först uppskattas för varje försåld lantbruksenhet en *köpeskilling för jordbruksmark* med hjälp av de försålda 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 försåld 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 vi redovisar på riksnivå. På NUTS2-nivå har vi bara uppgifter om de försålda lantbruksenheterna som grund så där redovisar vi däremot ett pris som är ett vägt medelvärde uträknat på alla försålda lantbruksenheter det aktuella året. Vilket innebär att på NUTS2-nivå så använder vi ett A_{ij} i steg (3) i modellen som står för den totala försålda 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 27 augusti 2014. Ett pressmeddelande gick också ut samband med publicering. Redovisning sker också i Jordbruksverkets statistikdatabas som finns på webbplatsen.

Till Eurostat ska siffror översändas senast 270 dagar efter referensårets utgång. Vi översänder priser på åker- resp. betesmark från och med avseende år 2010. Avseende år 2009 och tidigare översändes enbart priser på jordbruksmark (åkermark + betesmark).

4.3 Kvaliteten i redovisade data

Relativt få försålda fastigheter

En viktig osäkerhetskälla följer av att undersökningsobjekten inte utgörs av ett statistiskt urval utan utgörs av all den jordbruksmark som har försålts 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 försålda jordbruksmarken under året inte är representativ för all jordbruksmark.

Att det är så få försålda 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 vi redovisar enligt idag. De hoppar en del från år till år som beror mer på slumpmässigheten i hur exklusiva fastigheterna är som försålts 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 köpeskillingsuppgifterna av försäljningspriset på enbart jordbruksmark. Därför görs det antagandet att priset för försåld jordbruksmark i förhållande till totalt försäljningspris utgör samma andel som jordbruksmarkens taxeringsvärde utgör av totalt taxeringsvärde för den försålda 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 vår metod.

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				Totalt taxeringsvärde, mnkr (källa: SCB)			
	2008	2011	2014	Procentuell förändring mellan 2011 och 2014	2011	2014	Andel av rikets totala taxeringsvärde 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 försålda 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.

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 vara små.

Bearbetningsfel

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

5. Utvärdering och uppföljning

5.1 Ifylld utvärderingsmall

Tillräcklig kvalitet i den officiella statistiken

Förenklat uppgiftslämnande

kriterie	CoP indikator	Fråga	Beskrivning	Ja	Nej	Delvis	Ej aktuellt	Kommentar
A2, C5	8.2/9.1/9.5	1.	Har metod för uppgiftsinsamling samt enkätfrågor och/eller intervjufrågor noggrant övervägts i syfte att göra uppgiftslämnandet så enkelt som möjligt? (4§ förordningen om officiell statistik)	x				

A2, C7	9.2	2.	Har tidsåtgången och kostnaden för uppgiftslämnarna uppskattats? (4§ förordningen om officiell statistik)	x				
A2		3.	Om uppgifter samlas in från kommuner eller privata näringsidkare: Har samråd skett enligt 3§ samrådsförordningen (1982:668). I praktiken; Har samråd skett med NNR, Kommunförbund etc?				x	
		4.	Har uppgiftslämnarna fått information om följande? (7§ förordningen om officiell statistik)					Denna är besvarad ur synvinkeln gentemot fastighetsägarna
A2		4a	Ändamål med uppgiftsinsamlingen				x	
A2	2.1/2.3	4b	Vilken lag/förordning/föreskrift som reglerar skyldighet att lämna uppgifter				x	
A2	2.3	4c	Om uppgiftslämnandet är frivilligt				x	
A2		4d	Av vem och/eller på vems uppdrag samlas uppgifterna in				x	
A2		4e	Om samråd skett med NNR eller annan organisation som företräder uppgiftslämnarna				x	
A2	2.2/5.1/5.2/5.4/5.5	4f	Vilka bestämmelser om sekretess i sekretesslagen (2009:400) som kan bli tillämpliga på de insamlade uppgifterna	x				
A2	2.2/5.5	4g	Vad som gäller om uppgifternas bevarande	x				
A2	2.3	4h	Eventuella påföljder om uppgifterna inte lämnas	x				
A2		4i	Andra förhållanden som är av betydelse i sammanhanget, såsom den enskildes rätt att ansöka information och få rättelse	x				
A1	5.3/5.5/5.6	5.	Finns rutiner för prövning av utlämnande av uppgifter ur sekretessynpunkt (får vi lämna ut uppgifterna och i så fall på vilket sätt)? (9 kap 4§ sekretesslagen 2009:400)				x	Jordbruksverkets har inte tillgång till mikrodatat
A1		6.	Finns rutiner för att förhindra att den officiella statistiken kan sammanföras med andra uppgifter i syfte att utröna den enskildes identitet? (6§ lagen om den officiella statistiken)				x	

		7.	Har alla möjligheter att minska uppgiftslämnarbördan tagits tillvara?					
C5/I9	6.1/6.2/8.3/9.1/9.5/9.6/10.2/10.3/10.4	7a.	Finns en analys över möjligheten att minska urvalet?				x	
C5/I9	6.1/6.2/9.6	7b.	Finns en analys över möjligheten till urvalssamordning?				x	
C5/I9	8.3/9.1/9.2	7c.	Finns en analys över möjligheten att minska antalet variabler?				x	
C5/I9	9.2	7d.	Har en analys gjorts avseende möjligheten att skicka ut enkäten så att den i tiden passar uppgiftslämnarna?				x	
C5/I9	9.3/10.2	7e.	Kan uppgiftslämnarna besvara blanketten elektroniskt?			x		
C4/I9	8.1/9.3/9.5/9.6/10.3/10.4	7f.	Finns en analys gjord över möjligheten att använda administrativa data	x				Hela denna statistikprodukt bygger på administrativa data
A1	2.2/5	8.	Har skriftligt avtal upprättats mellan myndigheten och handläggaren om behandling av personuppgifter? (30§ PuL)	x				

Användarbehov

A1	1.6	9.	Används beteckningen "Sveriges officiella statistik eller symbolen för officiell statistik i rapporten där statistiken publiceras? (4§ lagen om officiell statistik)	x				
A3		10.	Har statistiken publicerats så snart den är framställd? (3§ SCB-FS 2002:16)	x				
A3	6.5/13.1/13.2/ 13.3	11.	Har statistiken publicerats i rätt tid enligt ursprunglig publiceringsplan? (6§ SCB-FS 2002:16)	x				
A3	6.5/13.4	12.	Om tidpunkt för publicering ändrats, har publiceringsplanen uppdaterats? (6§ SCB-FS 2002:16)				x	
		13.	Finns översättning till engelska i sådan utsträckning att engelsktalande användare kan bilda sig en uppfattning om statistikens huvudinnehåll? (1§ SCB-FS 2002:16)					
		13a	Har följande översatts:					
A3		13b.	Titel	x				
A3		13c	Beteckning SOS				x	
A3		13d	Tabellförteckning	x				
A3		13f	Tabellrubrik	x				
A3		13g	Sammanfattning	x				
A3		13h	List of terms	x				
A4	6.4/15.6	14.	Har "Beskrivning av statistiken" upprättats och publicerats? (13§ förordningen om officiell statistik samt 1§ SCB-FS 2002:16)	x				
A4	6.4	15.	Har "Beskrivning av statistiken" publicerats samtidigt som den officiella statistiken? (13§ förordningen om officiell statistik samt 1§ SCB-FS 2002:16)	x				
A3		16.	Innehåller den publicerade rapporten uppgifter om tidigare publicering av statistiken? Om inte uppenbart onödigt. (4§ SCB-FS 2002:16)	x				

A2		17.	Är den individbaserade statistiken könsuppdelad? (14§ förordningen om officiell statistik)				x	
A3		18.	Finns dokumentation i sådan omfattning att framtida användning och bevarande av datamaterial underlättas? (3§ SCB-FS 2002:16)			x		
A2		19.	Har riksarkivet underrättats om förestående gallring? (12§ Statistikförordningen)				x	
A1		20.	Har icke gallrat material överlämnats till en arkiveringsmyndighet? (19§ Statistiklagen)				x	
B2		21.	Är de viktigaste användarna dokumenterade?	x				
B1	11.1/15.6	22.	Framgår det tydligt i "Beskrivningen av statistiken" hur den kan användas?	x				
B3	11.1/11.2	23.	Har hänsyn tagits till användarnas behov och önskemål gällande statistikens utformning?	x				Önskemål om regionalare statistik finns som inte är uppnådd.
B3	11.1	24.	Sker uppföljning av användarnas behov kontinuerligt (årligen eller annat)?	x				
B4	11.1/11.3	25.	Inhämtas synpunkter på användarnas behov av förändring av statistiken?	x				
B2	1.6	26.	Framgår det för användarna vad som är Officiell Statistik?	x				
B2		27.	Är den engelska översättningen av SM:et tillräcklig för icke-svenskspråkiga användare?	x				
C11/I6	6.3	28.	Dokumenteras de fel som upptäcks i redan publicerade data?	x				
C11/I6		29	Åtgärdas fel som upptäcks enligt ROS riktlinjer	x				
I6	6.6	30.	Får alla användare tillgång till statistiken samtidigt	x				
C2	9.6	31.	Vad har gjort för att underlätta sam användning av statistiken?					
C2	14.3	31a	Används svensk lantbrukstypologi vid publicering (storleksindelning efter hektar ingår här)				x	

C2	14.3	31b.	Används EU:s typologi vid publicering				x	
C2	14.3	31c.	Används svensk nationell typologi vid publicering				x	
C2	14.3/7.4	31d.	Används annan/egen typologi vid klassificering				x	
C2	14.3	31e.	Agnes relevanta standarder på ett sådant sätt att sam användbarheten underlättas?	x				
C11		32.	Finns mätinstrumentet allmänt tillgängligt?	x				
C11		33.	Finns administrativa register som används dokumenterade?	x				
C1	7.1	34.	Anges relevanta EU-förordningar i beskrivningen av statistiken?				x	Översänds till EU enligt s.k. "gentlemens agreement"
C1	1.7/4.1-4.5/6.5/7.1/7.3/8.3/13.1/13.2	35.	Följs EU:s förordningar och direktiv vad gäller innehåll, kvalitet, och tidhållning?	x				

Planering och genomförande av undersökningen

C3	1.7/4.5/7.1/7.2/7.7	36.	Har metodexpertis bedömt/utvecklat/rådfrågats vad gäller vald statistisk metod?	x				
C8	1.7/8.1/8.2	37.	Har metodexpertis granskat utformningen av mätinstrumentet?				x	
C8	1.7/8.1/8.2	38	Har mätinstrumentets utformning granskats av expertis avseende blankettutformning/ kommunikation med jordbrukare eller dylikt?				x	
C8		39	Är kommentarer avseende dokumentets utformning dokumenterade?				x	
C8	8.2	40.	Är mätinstrumentet testat på en testgrupp av respondenter?				x	
C8		41.	Är testet dokumenterat?				x	
		42.	Har under de senaste tre åren fördjupande kvalitetsstudier gjorts inom något av följande områden?					
C10;14	1.7/4.1/4.2/4.4/4.5/8.3	42a	Kvalitetsstudie- design av undersökningen		x			

C10;14	1.7/4.1/4.2/4.4/4.5/7.3/8.1/8.2/8.3/8.4/9.1/9.3/9.5/12.1/12.2	42b	Kvalitetsstudie- datakällor och datainsamling		x			
C10;14	1.7/4.1/4.2/4.4/4.5/7.1/7.2/8.5/12.1/12.2	42c	Kvalitetsstudie- bearbetning, estimation, analys		x			
C10;14	6.3/6.5/13.1/13.2/13.4/15.2/15.6	42d	Kvalitetsstudie- publicering,		x			
C10;14	6.6/11.1/13.3/15.1	42e	Kvalitetsstudie- användarbehov	x				
		43.	Finns dokumentation avseende den senaste produktionsomgången inom följande områden?					
C11	15.6	43a	Dokumentation- design av undersökningen	x				
C11	15.6	43b	Dokumentation- datakällor och datainsamling	x				
C11	15.6	43c	Dokumentation- bearbetning, estimation, analys	x				
C11	6.3/15.6	43d	Dokumentation- publicering,	x				
C11		43e	Dokumentation- användarbehov	x				
C11	10		Dokumentation- ekonomiskt utfall	x				
		44.	Finns dokumentation avseende den senaste produktionsomgången inom följande områden?					
C11, I12	1.7/12.2/15.6	44a	Dokumentation- urvalsfel				x	
C11, I12	1.7/12.2/15.6	44b	Dokumentation- svarsfrekvens för undersökningen				x	
C11, I12	1.7/12.2/15.6	44c	Dokumentation- partiellt bortfall				x	
C11, I12	1.7/12.2/15.6	44d	Dokumentation- imputationer				x	
C11, I12	1.7/12.2/15.6	44e	Dokumentation- övertäckning	x				
C11, I12	1.7/12.2/15.6	44f	Dokumentation- undertäckning	x				

C11, I12	1.7/12.2/15.6	44g	Dokumentation- mätfel	x				
		45	Finns process och arbetsbeskrivning/ar för framtagning av statistiken?					
C11		45a	Finns det en tidsplan för framtagningen av den senaste årgången av statistiken?	x				
C11		45b	Finns dokumentation över arbetsgången, t.ex. var data hämtas, nyckelpersoner som kan behöva tillfrågas etc?	x				
C11		45c	Finns dokumentation över föreskriftsprocessen?				x	
C11	1.5	45d	Finns dokumentation avseende IT-uppdatering, IT-utveckling?				x	
C11		45e	Finns någon form av övergripande dokumentation över viktiga flöden för att ta fram statistiken	x				
C12	4.1/4.2/4.4/12.1/12.2	46.	Görs en utvärdering efter varje produktionsomgång?	x				
C11	8.6, 12.3	47	Dokumentera större revisioner av statistiken t.ex. genom att jämförelser bakåt underlättas?	x				
C11	13.5	48	Övervägs publicering av preliminära data där så är lämpligt?				x	
C11	14.1	49	I de fall månadsstatistik/kvartalsstatistik publiceras jämförs dessa resultat med årssiffror?				x	
C11	14.1	50	I de fall som statistik publiceras för olika tidpunkter på ett år t.ex. djurantal, analyseras skillnader före publicering?				x	
C11	14.2	51	Dokumenteras systematiskt skillnader över tid och vad dessa beror på?	x				
C11	14.4	52	Dokumenteras brott i tidsserier?	x				
C11	15.3	53	Jämförs statistik från olika källor där så är lämpligt?	x				
C11	15.4	54	Görs specialstudier om användarna vill ha sådana? Och är dessa tillgängliga för allmänheten?				x	Jordbruksverket har ej tillgång till mikrodatat

5.2 Plan för analysrapporter

Vi har för avsikt att under kommande år fortsätta se över detta SM. Detta för att se om vi kan förbättra kvaliteten, om innehållet i SM:et verkligen visar det vi vill att det ska göra osv. Vi vill också utreda på detaljnivå vad som är orsaken till att Jordbruksverkets redovisade prishöjning på åkermark skiljer sig från annan ”jämförbar” statistik på åkermarkspriser. Hur stor roll spelar de avgränsningar SCB gör, avsaknaden av fastighetsregleringar i vårt underlag etc. 30 % av alla försäljningar/köp resulterar i en fastighetsreglering. De indikationer vi fått kring detta är att fastighetsregleringarna inte betingar ett annorlunda pris men vi vill analysera detta vidare och få det dokumenterat.

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.

Ett ”problem” som också blivit tydligt de senaste åren är att metoden för att ta fram det genomsnittliga priset på jordbruksmark totalt (försåld åkermark + betesmark under året) är beroende av förhållandet mellan hur mycket åker- respektive betesmark som säljs under året. Även detta bör ingå i översynen.

En annan brist i vår metod att ta fram dessa priser är effekterna som kan bli när taxeringsvärdena uppdateras vart tredje år. Detta då vi, när fastigheten innehåller mer än bara mark, använder taxeringsvärdenas 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.

6. Dokumentation av observationsregister för arkivering

7. Länkar till ytterligare dokumentation