

Priser på jordbruksmark 2014

JO1002

I denna beskrivning redovisas först allmänna och legala uppgifter om undersökningen samt dess syfte och historik. Därefter redovisas undersökningens innehåll och tillförlitlighet samt hur den genomförs och hur man kan ta del av resultaten. Genom att klicka på en rubrik i innehållsförteckningen kommer man direkt till aktuellt avsnitt.

Innehållsförteckning

Innehållsförteckning	1
A Administrativa och legala uppgifter	2
A.1 Ämnesområde.....	2
A.2 Statistikområde.....	2
A.3 SOS-klassificering.....	2
A.4 Statistikansvarig.....	2
A.5 Statistikproducent.....	2
A.6 Uppgiftsskyldighet.....	3
A.7 Sekretess och regler för behandling av personuppgifter	3
A.8 Gallringsföreskrifter	3
A.9 EU-reglering	3
A.10 Syfte och historik.....	3
A.11 Statistik användning.....	3
A.12 Uppläggning och genomförande.....	3
A.13 Internationell rapportering.....	4
A.14 Planerade förändringar i kommande undersökningar	4
B Kvalitetsdeklaration	4
B.0 Inledning	4
B.1 Innehåll	5
1.1 Statistiska målstorheter	5
1.1.1 Objekt och population	5
1.1.2 Variabler	5
1.1.3 Statistiska mått	5
1.1.4 Redovisningsgrupper	5
1.1.5 Referenstider	6
B.2 Tillförlitlighet.....	6
2.1 Tillförlitlighet totalt	6
2.2 Osäkerhetskällor	6
2.3 Redovisning av osäkerhetsmått	8
B.3 Aktualitet	8
3.1 Frekvens	8
3.2 Framställningstid	8
3.3 Punktlighet	8
B.4 Jämförbarhet och sam användbarhet.....	8

4.1	Jämförbarhet över tiden	8
4.2	Jämförbarhet mellan grupper	8
4.3	Samanvändbarhet med annan statistik	8
B.5	<i>Tillgänglighet och förståelighet</i>	8
5.1	Spridningsformer	8
5.2	Presentation	9
5.3	Dokumentation	9
5.4	Tillgång till primärmaterial	9
5.5	Upplysningstjänster	9

A Administrativa och legala uppgifter

A.1 Ämnesområde


Ämnesområde: Jord- och skogsbruk, fiske

A.2 Statistikområde

Statistikområde: Jordbrukets ekonomi

A.3 SOS-klassificering

Tillhör Sveriges officiella statistik (SOS)

För undersökningar som ingår i Sveriges officiella statistik  gäller särskilda regler när det gäller kvalitet och tillgänglighet, se Förordningen om den officiella statistiken (2001:100)

A.4 Statistikansvarig

Myndighet/organisation: Jordbruksverket
Postadress: 551 82 JÖNKÖPING
Besöksadress: Vallgatan 8
Kontaktperson: Ann-Marie Karlsson
Telefon: 036-15 59 33
Telefax: 036-34 01 96
E-post: fornamn.
efternamn@jordbruksverket.se

A.5 Statistikproducent

Myndighet/organisation: Statens Jordbruksverk
Postadress: 551 82 JÖNKÖPING
Besöksadress: Vallgatan 8
Kontaktperson: Jimmie Enhäll
Telefon: 036-15 63 42
Telefax: 036-34 01 96
E-post: fornamn.
efternamn@jordbruksverket.se

A.6 Uppgiftsskyldighet

Ej tillämpligt.

A.7 Sekretess och regler för behandling av personuppgifter

I myndigheternas särskilda verksamhet för framställning av statistik gäller sekretess enligt 24 kap. 8 § offentlighets- och sekretesslagen (SFS 2009:400). Vid automatiserad behandling av personuppgifter gäller reglerna i personuppgiftslagen (1998:204). På statistikområdet finns dessutom särskilda regler för personuppgiftsbehandling i lagen (2001:99) och förordningen (2001:100) om den officiella statistiken.

A.8 Gallringsföreskrifter

-

A.9 EU-reglering

Denna statistik faller inte under någon EU-reglering. Medlemsländerna beräknar och översänder siffror inom området "Agricultural Land Prices and Rents" till Eurostat enligt informella överenskommelser s.k. "gentlemen's agreements". För information kan sägas att det är igångsatt en process från Eurostats sida för att försöka få till någon form av reglering på mark- och arrendepriiser.

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

A.10 Syfte och historik

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

A.11 Statistikanvändning

Denna statistik används av EU:s motsvarighet till Jordbruksverket, DG Agri, för att belysa prisutvecklingen i de olika medlemsländerna och även för andra ekonomiska analyser t.ex. för att se hur förändringar i stödutformningen påverkar priserna på mark.

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

A.12 Uppläggning och genomförande

Priser på jordbruksmark 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. Metoden att beräkna dessa priser är framtagen av Jordbruksverket men beräknas av SCB på uppdrag av Jordbruksverket.

Statistik baseras på bearbetningar av de uppgifter avseende försäljning av hela eller delar av lantbruksenheter som sker varje. Endast köp där ansökan om lagfart gjorts finns med i underlaget. Fastighetsregleringar, där försåld fastighet slås ihop med annan fastighet, ingår därmed ej. Lagfart söks på Lantmäteriets inskrivningskontor. Lagfarterna registreras i Fastighetsregistrets inskrivningsdel. Materialet kompletteras hos Lantmäteriet. I Lantmäteriets fastighetsprissystem kombineras uppgifter om förvärvet med taxeringsuppgifter från fastighetstaxeringsregistret. Uttag görs därefter löpande från detta fastighetsprissystem och skickas till SCB. Hos SCB görs sedan på uppdrag av Jordbruksverket bearbetningar av dessa registeruppgifter för att sedan skicka färdigberäknade genomsnittliga priser.

För att bestämma åker- resp. betesmarkens värde av den totala köpeskillingen används taxeringsvärdena. Det vill säga att samma andel som t.ex. åkermarkens taxeringsvärde utgör av fastighetens totala taxeringsvärde utgör även åkermarkens värde av den totala köpeskillingen.

Utifrån detta beräknas ett aritmetiskt medelvärde för priset per hektar för åker- resp. betesmark för varje region både enligt regionindelningen NUTS II (grupper av län) och produktionsområden. Detta beräknas genom att summera försäljningspriset på all åker- resp. betesmark som sålts i regionen som sedan divideras med total hektar åker- resp. betesmark som de försålda fastigheterna i regionen innehöll.

Priset på riksnivå viktas med arealbeståndet enligt fastighetstaxeringsregistret för de olika regionerna (NUTS II).

I och med att taxeringsvärdena uppdaterades 2014 har vi beräknat 2014 års priser på jordbruksmark både enligt taxeringsvärdena för 2011 och 2014. Detta för att man ska kunna se prisutvecklingen mellan 2013 och 2014 utan påverkan av uppdateringen av taxeringsvärden. Prisnivån för 2014 synliggörs bäst där priset är beräknat baserat på taxeringsvärdena för 2014.

Arealbeståndet enligt 2014 års fastighetstaxeringsregister har använts vid viktningen.

A.13 Internationell rapportering

Markpriser rapporteras årligen till Eurostat.

A.14 Planerade förändringar i kommande undersökningar

-

B Kvalitetsdeklaration

B.0 Inledning

Statistiken avseende genomsnittliga marknadspriser på jordbruksmark 2014 baseras på bearbetningar av de uppgifter avseende försäljning av hela eller delar

av lantbruksenheter som varje år insamlas av SCB. Taxerad lantbruksenhet, typkod 110 och 120, med total areal på minst 2 hektar och totalt taxeringsvärde på minst 1 000 kronor ingår. Eftersom statistiken ska avse markpriser vid representativa köp, ingår inte:

- s.k. extrema köp, där köpeskillingskoefficienten (dvs. kvoten mellan köpeskillning och taxeringsvärde) är mindre än 0,5 eller större än 6.
- köp där köpeskillingen överstiger 10 miljoner.
- köp där föräldrar säljer till sina barn.
- köp mellan make/maka.
- köp där lösöre ingår i köpeskillingen.

Vid försäljning av lantbruksenheter eller delar av lantbruksenheter kan utöver jordbruksmark även andra ägoslag eller byggnader ingå. Vid sådana köp så används relationen mellan åker- resp. betesmarkens taxeringsvärde och det totala taxeringsvärdet för hela fastigheten för att bestämma jordbruksmarkens andel av försäljningspriset.

B.1 Innehåll

1.1 Statistiska målstorheter

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

1.1.1 Objekt och population

Populationen utgörs av all jordbruksmark i Sverige men målpopulationen är all försåld jordbruksmark under referensåret. Dock ingår ej de försäljningar som resulterat i en fastighetsreglering.

1.1.2 Variabler

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

1.1.3 Statistiska mått

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

1.1.4 Redovisningsgrupper

Uppgifter redovisas för

- Riket totalt
- Produktionsområden – även indelat i två grupper efter åkermarkens arealstorlek
- NUTS II

1.1.5 Referenstider

Kalenderår

1.2. Fullständighet

-

B.2 Tillförlitlighet

2.1 Tillförlitlighet totalt

Tillförlitligheten bedöms i stort vara god. Men en mängd olika osäkerhetskällor finns som påverkar olika mycket. En del påverkar inte alls vissa år men mer andra år, såsom effekterna av nytaxeringarna till exempel. Den enskilt största osäkerhetskällan kommer av att vi inte har med de köp som resulterar i en fastighetsreglering. Läs mer nedan.

2.2 Osäkerhetskällor

En osäkerhetskälla är att urvalet av objekt inte är ett statistiskt urval utan utgörs av alla de försålda fastigheter under referensåret där ansökan om lagfart gjorts. En annan är att de försäljningar som resulterar i en fastighetsreglering inte kommer med. Modellantagandet som görs för de försålda fastigheter där inte endast jordbruksmark utan även byggnader och/eller andra ägoslag ingår utgör också en osäkerhetskälla. Eventuella effekter av nytaxering utgör en annan.

2.2.1 Urval

Inget urval sker utan till grund för beräkningen ligger köpeskillingsuppgifter från samtliga av årets genomförda s.k. representativa försäljningar av hela eller delar av lantbruksenheter där man ansökt om lagfart. De köp som resulterar i en fastighetsreglering kommer inte med då man i dessa fall inte ansöker om någon lagfart då den köpta fastigheten går in i en redan befintlig fastighet som redan har en befintlig lagfart. Om det är så att de fastigheter som resulterar i en fastighetsreglering har ett annat genomsnittspris per hektar än de där man ansöker om lagfart så kan det resultera i att vi över- eller underskattat de priser vi redovisar.

Då alla köp där man söker lagfart inte är något statistiskt urval från målpopulationen kan systematiska fel förekomma om den försålda jordbruksmarken i vissa avseenden inte är representativ för all jordbruksmark. Att siffrorna på regionnivå ”hoppa” lite mellan åren är sannolikt en effekt av detta.

2.2.2 Ramtäckning

Registret som SCB sammanställer för att ta fram fastighetsprisstatistik ur håller väldigt hög kvalitet. De eventuella osäkerhetskällor som finns där i form av täckningsfel bestående av att vissa lagfarter eller inventeringsblanketter inte rapporteras eller rapporteras så sent att de inte kan ingå i beräkningarna samt eventuella felaktiga uppgifter vid inskrivningen bedöms inte påverka resultatet

nämnavert.

2.2.3 Mätning

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

2.2.4 Svartsbortfall

-

2.2.5 Bearbetning

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

2.2.6 Modellantaganden

I en stor andel köp av hela eller delar av lantbruksenheter ingår inte endast jordbruksmark utan även byggnader och/eller andra ägoslag. Någon särskild redovisning görs inte i köpeskillingsuppgifterna av försäljningspriset på enbart jordbruksmark. Därför görs det antagandet att priset för försåld jordbruksmark i förhållande till totalt försäljningspris är detsamma som taxeringsvärdet av försåld jordbruksmark i förhållande till totalt taxeringsvärde för den försålda egendomen. Åren då nytaxering sker (vart tredje år) kan det vara så att förhållandet mellan de olika ägoslagen inom en fastighet förändras. Om så är fallet kan det medföra att markpriserna mellanliggande år till viss del underskattats då den relativa ökningen av värdet på jordbruksmark i förhållande till andra ägoslag, som ackumulerats under åren, inte tas med förrän vid nästa nytaxering. Detta har visat sig vara fallet vid taxeringarna 2005, 2011 och 2014 men inte 2008.

Vid 2005 års nytaxering av lantbruksfastigheter ökade jordbruksmarkens andel av det totala taxeringsvärdet i genomsnitt från ca 10 % vid föregående taxering (1998) till ca 14 %. Mellan åren 1999 och 2004 beräknades markpriserna med hjälp av 1998 års taxering. Det har medfört att markpriserna under dessa år till viss del underskattats då den relativa ökningen av värdet på jordbruksmark i förhållande till andra ägoslag, som ackumulerats under åren, inte tagits med i beräkningarna förrän år 2005.

År 2008 uppdaterades taxeringsvärdena för lantbruksfastigheter igen men denna gång kunde man inte urskilja någon förändring i jordbruksmarkens andel av det totala taxeringsvärdet.

Liknande scenario som skedde i och med 2005 års taxering kan även skönjas i både 2011 och 2014 års nytaxering. På riksnivå har jordbruksmarksvärdet dessa år ungefär samma andel av fastighetens totala taxeringsvärde som år 2005 och år 2008. Bryts taxeringsvärdena ner på län så kan vi se att denna andel minskat för ett antal län men ökat för många av de regioner där jordbruksmarkpriset är relativt högt och där majoriteten av Sveriges jordbruksmark finns. Vilket då i beräkningsmodellen leder till att priserna på jordbruksmark under åren 2009–2010 respektive 2012–2013 till viss del underskattats, på samma sätt som under

åren 1999 till 2004, och hela den ackumulerade ökningen från åren 2009–2010 och 2012–2013 kom inte med i beräkningarna förrän år 2011 respektive 2014.

2.3 Redovisning av osäkerhetsmått

-

B.3 Aktualitet

3.1 Frekvens

Publicering sker årligen.

3.2 Framställningstid

Ca 8 månader.

3.3 Punktlighet

-

B.4 Jämförbarhet och sam användbarhet

4.1 Jämförbarhet över tiden

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

4.2 Jämförbarhet mellan grupper

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

4.3 Sam användbarhet med annan statistik

-

B.5 Tillgänglighet och förståelighet

5.1 Spridningsformer

- Den svenska statistiken publiceras på Jordbruksverkets webbplats www.jordbruksverket.se under rubriken "Ta del av statistiken". Den finns också tillgänglig i Jordbruksverkets statistikdatabas som nås via Jordbruksverkets webbplats.

- Eurostat publicerar statistik för medlemsländerna i sin databas.

5.2 Presentation

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

5.3 Dokumentation

En *Fördjupad dokumentation* av hur markpriserna tas fram finns tillgänglig på Jordbruksverkets webbplats. I den kan man mer detaljerat ta del av produktens process och beräkningssätt.

5.4 Tillgång till primärmaterial

Då Jordbruksverket inte äger grundmaterialet hänvisas alla dessa frågor till SCB.

5.5 Upplysningstjänster

Upplysningar kan erhållas från producenten vid Jordbruksverket (se punkt A.5 ovan)